

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALE IMPRESA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva), in particolare all'art. 568 c.p.c.

Giudice Delegato : **Dott. Stefano Franchioni.**

Curatore Fallimentare : **Dott. Giorgio Zacco.**

Via Palladio n.22, 37138 Verona, Italy.

Via Brozzoni n. 9, 25125 Brescia, Italy.

Office: +39 030.223262 - Fax: +39 030.224054.

E-mail: zacco@studionassini.it - Web Site: www.studionassini.it

Fabbricato commerciale – residenziale in Montichiari, Provincia di Brescia, via Tito Speri n. 21



Data dell'incarico: 11.12.2023.

Data della valutazione: 10.05.2024.

Esperto incaricato

Geometra **Matteo Negri**

viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

+ 39. 030.7402172 (5) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024 Livello avanzato: Inarcheck Spa VIPRO 0073/2014

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL 03/2020

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1.

LOTTO N. 01 di 01

Descrizione sintetica.

La presente perizia di stima ricomprende la valorizzazione di un intero fabbricato realizzato in epoca remota, sviluppato su due livelli, oltre ad ampio sottotetto attualmente al rustico. L'intero asset immobiliare è suddiviso tra una porzione adibita a negozio ed autorimessa al piano terra, di proprietà della società Omissis SRL in liquidazione, nonché l'abitazione al piano soprastante di proprietà degli ex amministratori, quali nudi proprietari, ovvero dell'usufrutto generale intestato alla madre. La proprietà ricomprende infine i locali accessori cointestati, adibiti a magazzino/deposito, situati al piano terra.

Localizzazione della proprietà in esame.

Comune di Montichiari _ Provincia di Brescia, in particolare:

dal civico n. 21 di via Tito Speri: ingresso pedonale per negozio;

dal civico n. 23 di via Tito Speri: ingresso pedonale per appartamento;

dal civico n. 1 di via Girolamo Arrighini: accesso carraio per servitù di passaggio verso altra proprietà.

Identificativi catastali della proprietà e quote di proprietà.

Catasto Fabbricati

Unità immobiliari censite al foglio **76**, Sezione Urbana NCT, il tutto come di seguito esplicitato.

-- **mappale 300/22**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 29, RC Euro 44,93

Intesto alla società Omissis SRL in liquidazione – quota intera 1/1;

-- **mappale 300/23**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza m² 96, RC Euro 1.541,93

Intesto alla società Omissis SRL in liquidazione – quota intera 1/1;

-- **mappale 300/20**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 81, RC Euro 154,78

Intesto:

alla società Omissis SRL in liquidazione – quota di 1/3;

alla sig.ra Omissis – nuda proprietà quota di 1/3;

al sig. Omissis – nuda proprietà quota di 1/3;

alla sig.ra Omissis – usufrutto generale 2/3.

-- **mappale 300/21**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 31, RC Euro 59,24.

Intesto:

alla società Omissis SRL in liquidazione – quota di 1/3;

alla sig.ra Omissis – nuda proprietà quota di 1/3;

al sig. Omissis – nuda proprietà quota di 1/3;

alla sig.ra Omissis – usufrutto generale 2/3.

-- **mappale 300/24**, Via Tito Speri n. 21, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, RC Euro 339,83.

Intesto:

alla sig.ra Omissis – nuda proprietà quota di 1/2;

al sig. Omissis – nuda proprietà quota di 1/2;

alla sig.ra Omissis – usufrutto generale 1/1 (con accrescimento a suo favore in seguito alla morte del marito).

Attualmente l'intestazione catastale non risulta allineata.

Si puntualizza che nella vendita non si ricomprendono le porzioni di aree poste in lato est, attualmente identificate come mappale 300, sub. 23 parte e mappale 300 sub. 19, quale bene comune non censibile in quanto, di fatto, costituiscono corte in uso esclusivo ad altra proprietà confinante e non oggetto di stima.

Divisibilità dell'immobile: preso atto della conformazione del fabbricato e della possibile presenza di servitù interne tra le diverse ditte intestate ai vari soggetti giuridici sopra menzionati, è consigliabile l'alienazione dell'intero immobile come unico lotto.

Riassunto dei valori stimati

Descrizione	Id catastale			Liv.	Proprietà bene in esame	Quota	Valori di stima		
	Fg	Map	Sub				Mercato	Art. 568 cpc	€/m²
Magazzino	76	300	20	T	Usufrutto sig.ra Omissis	2/3	14.000 €	7.000 €	74
					Nuda proprietà sig.ra Omissis	1/3	8.000 €	8.000 €	84
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/3	8.000 €	8.000 €	84
					Proprietà soc. Omissis	1/3	15.000 €	12.000 €	126
Magazzino	76	300	21	T	Usufrutto sig.ra Omissis	2/3	4.500 €	2.000 €	57
					Nuda proprietà sig.ra Omissis	1/3	2.750 €	2.500 €	71
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/3	2.750 €	2.500 €	71
					Proprietà soc. Omissis	1/3	5.000 €	4.000 €	114
Box auto	76	300	22	T	Società Omissis	1/1	13.000 €	10.000 €	651
Negozio	76	300	23	T	Società Omissis	1/1	97.000 €	75.000 €	651
Abitazione	76	300	24	T-1-2	Usufrutto sig.ra Omissis	1/1	45.000 €	37.000 €	173
					Nuda proprietà sig.ra Omissis	1/2	56.500 €	44.000 €	206
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/2	56.500 €	44.000 €	206
Sommano valori oggetto di stima							328.000 €	256.000 €	
RIEPILOGO DEI VALORI RIDISTRIBUITI SUI DIVERSI SOGGETTI							mercato	art. 568 cpc	%
Valore proprietà società Omissis srl							130.000 €	101.000 €	39,45%
Valore diritto usufrutto sig.ra Omissis							63.500 €	46.000 €	17,97%
Valore nuda proprietà sig.ra Omissis							67.250 €	54.500 €	21,29%
Valore nuda proprietà sig. Omissis							67.250 €	54.500 €	21,29%
Sommano valori oggetto di stima							328.000 €	256.000 €	100%
Riduzione tra valore di mercato e valore in condizioni di vendita coattiva							- 72.000 €	21,95%	

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza

Catastale:

☒ Si ☐ No se No, vedi pagina __

Urbanistico – edilizia:

☐ Si ☒ No se No, vedi pagina 21-23

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina __

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 26-29

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 28-29

Assunzioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 33-34

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 33-34

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

☐ No ☒ Si se Si vedi relazione notarile **All. 02**

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	5
-	Analisi del segmento di mercato	5
-	Descrizione del bene oggetto di valutazione.....	7
B.	SITUAZIONE CATASTALE.....	18
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA.....	22
D.	STATO DI POSSESSO.....	24
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.....	25
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	26
-	Opponibili all'acquirente	26
-	Non opponibili all'acquirente	28
G.	VALORE DEL BENE E COSTI	30
H.	OSSERVAZIONI FINALI	33
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	35
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	36
K.	ELENCO ALLEGATI.....	37

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: via Tito Speri n. 21, Comune di Montichiari, provincia di Brescia.

Località Borgosotto, zona centrale quale centro storico.



Location map – fonte www.google.com

 Localizzazione del subject

Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame³:

☒ Residenziale ☐ Direzionale ☒ Commerciale ☐ Turistico – ricettivo ☐ Industriale ☐ Artigianale
☐ Terziario ☐ Sportiva ☐ Agricolo

Tipologia immobiliare⁴:

Fabbricato ☐ Nuovo⁵ ☐ Ristrutturato⁶ ☐ Seminuovo⁷ ☒ Usato⁸ ☐ Rustico⁹
 Indicare se il fabbricato è ☒ Indipendente ☐ In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

☒ Fabbricato singolo ☐ Fabbricato in linea ☐ Fabbricato a schiera ☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato tipico ☐ Fabbricato multipiano ☐ Fabbricato storico a corte

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

Dimensione:

- ☐ Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m²)
- ☒ Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 250 m²)
- ☐ Grande (unità immobiliari con SEL > 250 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente ☒ Privato ☒ Società ☐ Ente / cooperativa

Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹¹:

- ☐ Concorrenza monopolistica¹² ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹³ ☐ Oligopolio¹⁴
- ☐ Monopolio¹⁵ ☐ Monopolio bilaterale¹⁶
- ☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷:

☒ Assente ☐ Down ☐ Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

☐ Espansione¹⁹ ☒ Contrazione²⁰ ☐ Recessione²¹ ☐ Recupero²²

- Descrizione generali.

Caratteristiche di massima del contesto²³:

Il fabbricato oggetto di stima sorge nella frazione di Borgosotto, in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale. Il quartiere si contraddistingue per la discreta dotazione di parcheggi e la presenza di attività commerciali di vicinato, oltre a edifici religiosi e di culto, spazi pubblici quali la scuola primaria, un parco attrezzato, un centro sportivo, associazioni di volontari, etc. Il fabbricato è posto in prossimità della fermata dell'autobus di via Marconi. L'accessibilità del quartiere è garantita anche dalla vicina Strada Provinciale Lenese n. 668. Il centro storico del Comune di Montichiari dista a circa 1.5 km; la percorrenza media in auto e con i mezzi pubblici è di circa 4 minuti, mentre a piedi di circa 15 minuti.

¹¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹² Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹³ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁴ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A seconda dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁵ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁶ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁷ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁸ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁰ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²² Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²³ Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso.

- Descrizione del bene oggetto di valutazione.

Descrizione sintetica²⁴

Trattasi di edificio indipendente, posto in addossamento ad altri fabbricati, realizzato in epoca remota e successivamente ristrutturato. La struttura originaria è presumibilmente composta da murature perimetrali e di spina in mattoni e pietrame, da orizzontamenti in latero cemento e da copertura lignea per orditura primarie e secondaria.

La proprietà si compone come di seguito riportato

1) al piano terra da un:

- negozio fronte strada con due vetrine e laboratorio retrostante (in passato adibito a forneria);
- locale promiscuo con magazzino, deposito, spogliatoio/servizi igienici ed autorimessa;
- ingresso e disimpegno con vano scala a servizio dell'unità abitativa;

2) al piano primo da un:

- appartamento composto da grande disimpegno/pluriuso (non finestrato), cucina – soggiorno, due camere, di cui una con balcone, un bagno, un locale lavanderia ed una stanza pluriuso, oltre a terrazza con antistante giardino;

3) al piano secondo da un:

- ampio sottotetto al rustico, suddiviso in due distinte porzioni ed accessibile dall'appartamento sottostante.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo, si presenta in sufficienti condizioni manutentive e necessita di importanti rinnovamenti esclusivamente nelle finiture e negli impianti.

Principali finiture:

- pareti perimetrali e soffitti intonacati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimenti parte in graniglia e parte in ceramica;
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi perimetrali in alluminio e/o legno con avvolgibili in plastica;
- impianto riscaldamento con corpi radianti in alluminio/ghisa e termoconvettori;
- impianto di climatizzazione parziale.

L'unità immobiliare si presenta con finiture di bassa qualità.

Accesso al lotto²⁵

- Ingresso pedonale per negozio: dal civico n. 21 di via Tito Speri.
- Ingresso pedonale per appartamento: dal civico n. 23 di via Tito Speri.
- Accesso carraio: per servitù di passaggio verso altra proprietà dal civico n. 1 di via Girolamo Arrighini.

Confini²⁶ del bene oggetto di stima

- ☒ Nord: mappale 286 altra proprietà
- ☒ Sud: mappale 305 altra proprietà
- ☒ Est: mappale 583 altra proprietà
- ☒ Ovest: via Tito Speri.



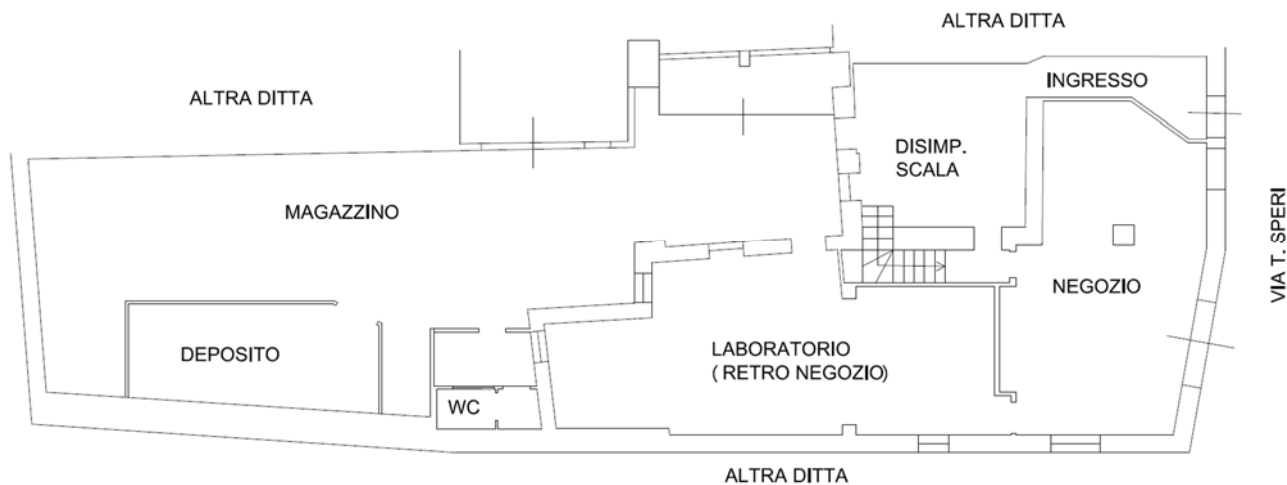
²⁴Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁵Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

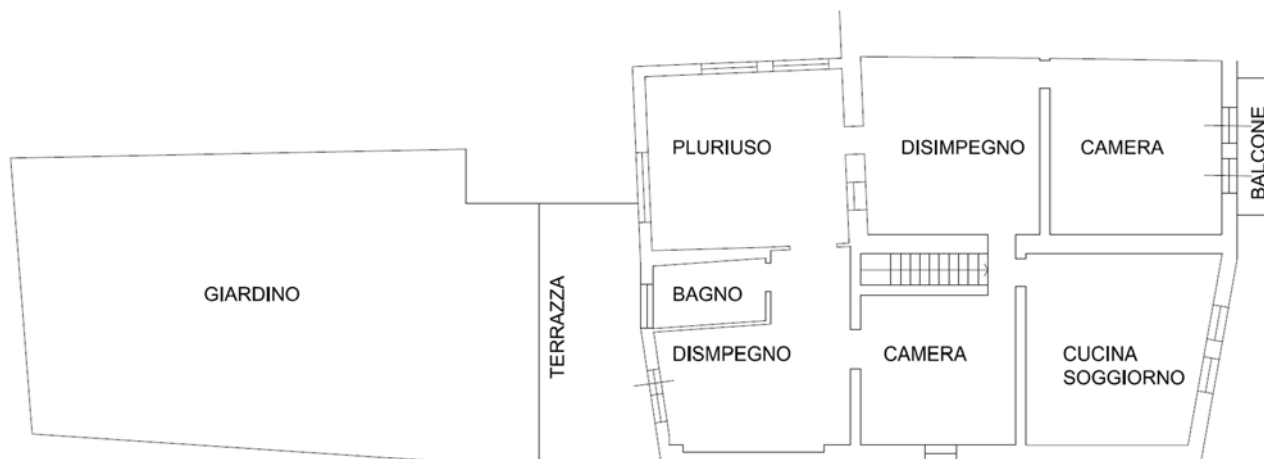
²⁶Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

Planimetrie²⁷ _elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina.

Piano terra



Piano primo



Piano secondo



²⁷Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto²⁸

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo.

ESTERNI



²⁸Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".



INTERNI PIANO TERRA

NEGOZIO



LOCALI RETRO NEGOZIO



INGRESSO – DISIMPEGNO



PIANO PRIMO

APPARTAMENTO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



PARTICOLARI E FINITURE ED IMPIANTI





Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁹: all'atto del sopralluogo del 12.01.2023, non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza

Rilevo delle consistenze:

- ☒ Interno con rilevazioni cosiddette **"a campione"**
☐ Esterno
☒ Diretto in loco
☐ Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale

Criterio di misurazione:

- ☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)³⁰.
☐ Superficie Interna Lorda (SIL)³¹.
☐ Superficie Interna Netta (SIN)³².

Data sopralluoghi/ispezioni ³³(gg/mm/aaaa): 12.01.2024

Presenti durante le operazioni di rilievo: un rappresentante della proprietà, il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia.

²⁹Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

³⁰Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³¹Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³²Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³³Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva subject.

Subalterno 20	SEL (m ²)
Magazzino – deposito	95

Subalterno 21	SEL (m ²)
Magazzino – deposito	35

Subalterno 22 e 23

Descrizione	SEL (m ²)	i.m.	Com. (m ²)
Negozi	56	100%	56
Retro – laboratorio	79	50%	39,5
Ingresso intercluso	40	50%	20
Box auto	30	50%	15
Corte esterna*	0	10%	0

*Ai fini prudenziali la corte esterna presente in lato est, non accessibile, di cui al sub. 23 e 19 (bene comune non censibile), non è ricompresa nella presente stima, in quanto, secondo accordi scritti del 30.12.2009 veniva ceduta, senza alcun atto trascritto, al confinante di cui ai mappali nn. 286 - 583.

SUB 24

Descrizione	SEL (m ²)	i.m.	Com. (m ²)
Abitazione principale	125	100%	125
Scala PT-1-2 (in proiezione)	7	100%	7
Vano senza areo illuminazione	29	50%	14,5
Vano H< 2.70	35	50%	17,5
Balcone P1	4	30%	1,2
Giardino P1	115	10%	11,5
Terrazza	20	35%	7
Sottotetto al rustico	120	25%	30

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Nota

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

☒ No ☐ Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³⁴ _ nessuna, trattandosi di immobile indipendente, da alienare integralmente "a corpo".

³⁴Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁵

☒ Livello di piano	Terra e primo		
☒ Ascensore	☐ Presente	☒ Assente	
☒ Bagni e/o servizi igienici	02 di cui età (stimata) di oltre 20 anni		
☒ Impianti in dotazione			
Riscaldamento	☒ Presente	☐ Assente	
Idrico - sanitario	☒ Presente	☐ Assente	
Condizionamento (parziale)	☒ Presente	☐ Assente	
Elettrico	☒ Presente	☐ Assente	
Fotovoltaico	☐ Presente	☒ Assente	
Citofono	☒ Presente	☐ Assente	
Videosorveglianza	☐ Presente	☒ Assente	
Domotica	☐ Presente	☒ Assente	
Geotermia	☐ Presente	☒ Assente	
☒ Manutenzione fabbricato ³⁶	☐ Minimo ³⁷	☒ Medio ³⁸	☐ Massimo ³⁹
☒ Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁰	☐ Minimo ⁴¹	☒ Medio ⁴²	☐ Massimo ⁴³
☒ Luminosità dell'immobile ⁴⁴	☐ Minimo ⁴⁵	☒ Medio ⁴⁶	☐ Massimo ⁴⁷
☒ Panoramicità dell'immobile ⁴⁸	☒ Minimo ⁴⁹	☐ Medio ⁵⁰	☐ Massimo ⁵¹
☒ Funzionalità dell'immobile ⁵² _ vani principali	☐ Minimo ⁵³	☒ Medio ⁵⁴	☐ Massimo ⁵⁵
☒ Finiture dell'immobile ⁵⁶ _ vani principali	☐ Minimo ⁵⁷	☒ Medio ⁵⁸	☐ Massimo ⁵⁹

³⁵Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

³⁶Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁷Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁸Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³⁹Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁰Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴¹Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁴²Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁴³Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴⁴Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁵Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

⁴⁶Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴⁷Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴⁸Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁹Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁵⁰Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵¹Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵²Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵³Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁵⁴Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁵⁵Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁵⁶Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

⁵⁷Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁸Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁹Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

☐ Inquinamento (giudizio visivo NON probatorio)⁶⁰

Acustico

☐ Presente

☒ Assente

Elettromagnetico

☐ Presente

☒ Assente

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶¹

Classe Energetica /

Fabbisogno energetico /

Validità /

Attestato di Prestazione energetica non presente in Banca dati del CENED Lombardia

CENED
Certificazione Energetica degli Edifici

Codice identificativo APE: _____

Dati catastali: _____

Provincia: BRESCIA Comune: MONTICHIARI

Provincia catastale: _____ Comune catastale: _____

Sezione urbana: Es. A Foglio: 76

Particella: 300 Subalterno: Es. 0

☒ Non sono un robot

Dati pratica

Codice identificativo APE: 1711300055722

Registrato il: 04/06/2022

Valido fino a: 04/06/2032

Note: VIA TITO SPERI, 25

Indirizzo dell'edificio: VIA TITO SPERI, 25

Provincia e comune catastali: MONTICHIARI, BRESCIA

Scarica l'Attestato di Prestazione Energetica

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
NCT	76	300	25

Altri APE per questi dati catastali

Codice identificativo APE	Registrato il	Note	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterni	Azioni
1711300016017	07/06/2017	APE annullato	NCT	76	300	25	
1711300026113	10/07/2013	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER	NCT	76	300	11	

Numero di record trovati: 2

Nota _ immobili oggetto di stima (subb. 20,21,22,23 e 24) non presenti in banca

Nota informativa di carattere generale.

Preso atto dell'epoca di costruzione dell'edificio, nonché dell'assenza di recenti interventi significativi di ristrutturazione/manutenzione, è ipotizzabile che all'interno dell'edificio vi siano manufatti edilizi contenuti amianto (es. canne fumarie).

L'eventuale onere di rimozione e di bonifica sarà totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

In fase di sopralluogo si rileva una tettoia in ferro al piano primo, per la copertura della terrazza, non legittimata; suddetto manufatto dovrà essere rimosso a cure e spese dell'aggiudicatario.

⁶⁰ Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

⁶¹ Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶².

Comune di Montichiari _ codice F471 in Provincia di Brescia.

Catasto Fabbricati al Foglio n. **76**, sezione NCT, mappale **300**, il tutto come di seguito riportato.

1) MAGAZZINO:

di cui al sub. **20**, Via Tito Speri n. 21, p. T, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 81, Rendita Catastale Euro 154,78.

Intestatari

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx marzo xx	_ quota 2/3 usufrutto.
Sig. Omissis, nato a Omissis il giorno xx febbraio xx	_ quota 1/3 nuda proprietà.
Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx giugno xx	_ quota 1/3 nuda proprietà.
Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF xxxxx	_ quota 1/3 piena proprietà.

2) MAGAZZINO:

di cui al sub. **21**, Via Tito Speri n. 21, p. T, categoria C/2, classe 4, consistenza m² 31, Rendita Catastale Euro 59,24.

Intestatari

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx marzo xx	_ quota 2/3 usufrutto.
Sig. Omissis, nato a Omissis il giorno xx febbraio xx	_ quota 1/3 nuda proprietà.
Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx giugno xx	_ quota 1/3 nuda proprietà.
Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF xxxxx	_ quota 1/3 piena proprietà.

3) AUTORIMESSA:

di cui al sub. **22**, Via Tito Speri n. 21, p. T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 29, Rendita Catastale Euro 44,93.

Intestatari

Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF xxxxx	_ quota 1/1 piena proprietà.
---	------------------------------

4) NEGOZIO:

di cui al sub. **23**, Via Tito Speri n. 21, p. T, categoria C/1, classe 7, consistenza m² 96, Rendita Catastale Euro 1.541,93.

Intestatari

Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF xxxxx	_ quota 1/1 piena proprietà.
---	------------------------------

5) ABITAZIONE:

di cui al sub. **24**, Via Tito Speri n. 21, p. T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 7, Rendita Catastale Euro 339,83.

Intestatari

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx marzo xx	_ quota intera usufrutto.
Sig. Omissis, nato a Omissis il giorno xx febbraio xx	_ quota ½ nuda proprietà.
Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx giugno xx	_ quota ½ nuda proprietà.

Dalla relazione notarile si evince che l' intestazione catastale non è allineata.

Indicare la documentazione visionata:

- ☒ Estratto di mappa
- ☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

⁶² Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

- ☒ Elenco immobili
- ☒ Visura storica catasto fabbricati
- ☒ Scheda catastale.

Fonte documentazione visionata:
Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 28.12.2023 – 12.01.2024.

Giudizio di regolarità catastale⁶³ (di massima):

- ☒ Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano variazioni significative di rendita.
- ☐ Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per significative difformità che potrebbero anche pregiudicare variazioni della rendita.

Individuazione delle eventuali criticità catastali rilevate, a prescindere dalla regolarità catastale.

- ☐ Criticità non rilevate
- ☒ Criticità rilevate, il tutto come di seguito esplicitato.

Si precisa che l'area esterna di cui al sub.19 (bene comune non censibile ai sub. 14,15,16,17 e 19), nonché l'area di cui al sub. 16 parte, non saranno oggetto di trasferimento in quanto costituiscono di fatto una porzione di corte, in uso esclusivo ad altra proprietà confinante.

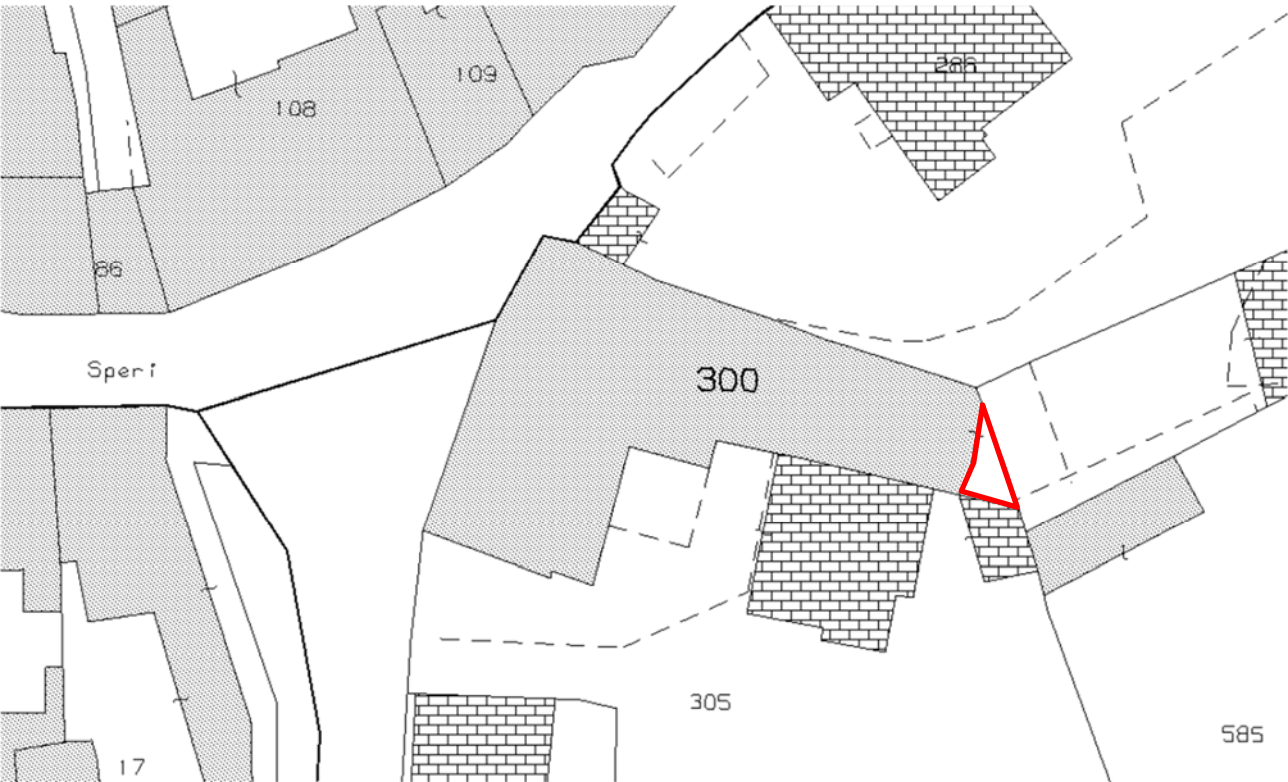
Per ulteriori dettagli si riporta un report fotografico dello stato di fatto dei luoghi ed uno schema di massima indicativo, sommario e non probatorio della situazione catastale.

Contesto di riferimento: inquadramento dal piazzale della proprietà confinante.



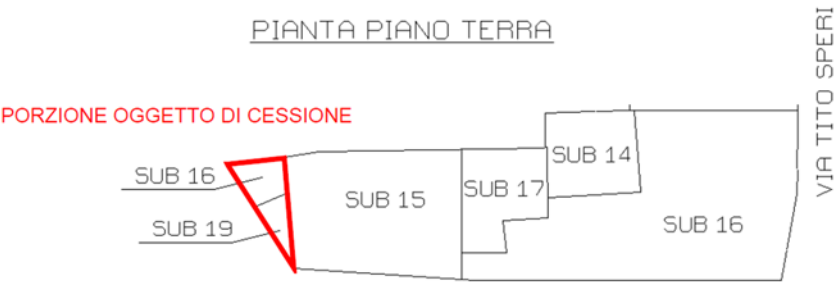
⁶³Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Inquadramento da estratto di mappa.



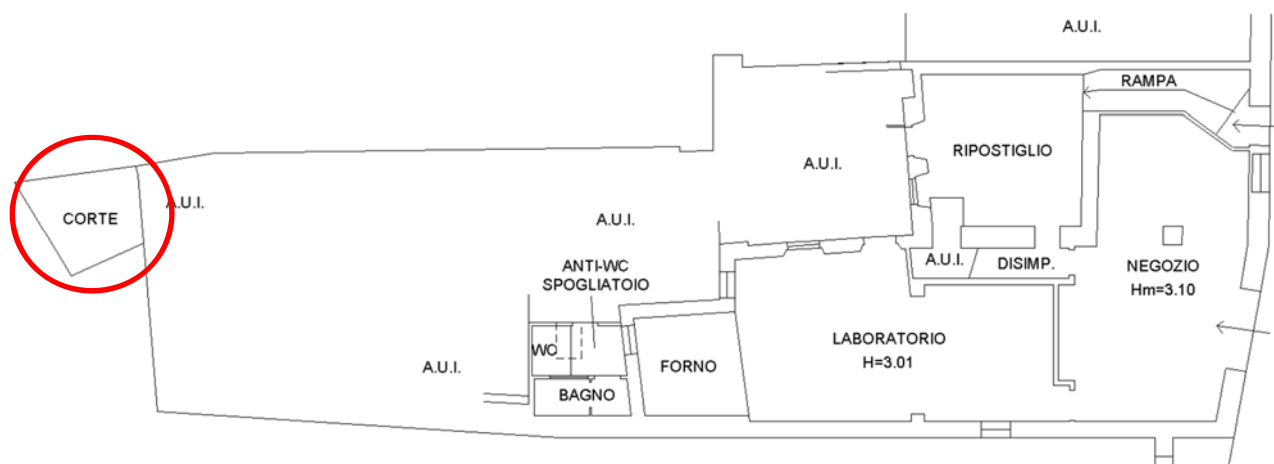
— Porzione di area non oggetto di trasferimento da cedere al confinante secondo accordi stabiliti ex ante pignoramento _ ex ante procedura concorsuale.

Da estratto elaborato planimetrico di subalternazione.



14	via tito speri	21	T			MAGAZZINO
15	via tito speri	21	T			AUTORIMESSA
16	PARTE via tito speri	21	T			NEGOZIO PARTE
17	via tito speri	21	T			AUTORIMESSA
18	via tito speri	21	1-2			ABITAZIONE
19	via tito speri	21	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 14, 15, 16, 17 E 18

Da estratto attuale scheda catastale foglio 76 NCT, mappale 300 sub. 23.



— Porzione di area da frazionare dalla planimetria catastale attualmente in atti.

LIMITI

Per garantire un corretto trasferimento del bene sarà necessario, prima di redigere il bando di vendita e/o comunque prima di provvedere all'atto di alienazione, predisporre il frazionamento delle suddette porzioni. Le aree sopradescritte dovranno essere cedute al confinante come da accordi intercorsi prima della procedura esecutiva/giudiziaria in esame.

Nel caso di fabbricati rurali⁶⁴ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

Eventuali difformità catastali rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento⁶⁵ _ i riferimenti catastali indicati nella trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale in esame, sono allineati a quelli attualmente presenti in banca dati del Catasto ed esplicitati nella relazione notarile ipo-catastale allegata. La sentenza è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia, in data 21.02.2024, ai nn. 7211/5239.

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015) _ non attinente.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione:

- estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia
- allegata ai provvedimenti autorizzativi;
- alla relazione notarile ipo-catastale a firma del Notaio Avv. Roberta De Paoli Ambrosi (**Cfr. All. 02**).

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁶⁴Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

⁶⁵Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
☒ Fabbricato anteriore 01.09.1967.⁶⁶
☐ Fabbricato successivo 01.09.1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati

- ☒ Richiesta di licenza d'uso commerciale DPR 425/94 _ prot. 12385 del 11.06.1996 _ PE 328/1996.
☒ Denuncia inizio attività prot. 11497 del 17.05.2000 _ PE 259/2000 per sistemazione fabbricato con sostituzione copertura e spostamento servizi.
☒ Denuncia inizio attività prot. 7711 del 21.03.2005 _ PE 137/2005 per ristrutturazione negozio adibito a forneria e dell'abitazione.
☒ Denuncia inizio attività prot. 21284 del 01.07.2006 _ PE 345/2006 per variante alla Denuncia inizio attività prot. 7711 del 21.03.2005.
☒ Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi n. 33279 del 10.12.2004 _ pratica condono edilizio PE 677/2004. Permesso di costruire in sanatoria oneroso n. 69/2006 rilasciato in data 28.08.2009.
☒ Denuncia inizio attività prot. 13636 del 28.04.2010 _ PE 219/2010 per ristrutturazione edilizia, in particolare opere interne per realizzazione locali accessori alla forneria.

Altro

- ☒ Opere interne di cui all'art. 26 L. 47/85 prot. 3636 del 15.02.2000 _ PE 73/2000 pratica non conclusa.
☒ Domanda di autorizzazione paesaggistica art. 7 L.1497/1939 prot. 11270 del 15.05.2000 _ PE 250/2000.
☒ Domanda di autorizzazione paesaggistica art. 7 L.1497/1939 prot. 34737 del 27.12.2004 _ PE 774/2004.

Certificato abitabilità

- ☒ Agibilità in sanatoria prot. 33279 del 28.08.2009 _ pratica 677/2004
☒ Richiesta agibilità prot. 25662 del 30.08.2010, numero 14/2011 PE 736/2010 _ relativamente alle seguenti pratiche edilizie:

DIA prot. 11497/2000 _ PE 259/2000

DIA prot. 7711/2005 _ PE 137/2005

DIA prot. 21284/2006 _ PE 345/2006

PdC in sanatoria 69/2009 _ PE 677/04

DIA prot. 13636/2010 _ PE 219/2010

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 19.02.2024 accesso atti con rilascio documentazione scansionata
Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Montichiari.

Destinazione d'uso dell'immobile⁶⁷

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene ☒ È ☐ NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di fabbricati rurali⁶⁸ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

⁶⁶Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁶⁷Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

⁶⁸Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶⁹ (di massima):

☐ Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.

☒ Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁰ per le seguenti irregolarità: diversa sagoma terrazza piano primo e presenza di tettoia in ferro a protezione della stessa terrazza.

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁷¹

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015).

Per la messa in pristino delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 5.000/00** (diconsi euro **cinquemila/00**), oltre oneri di legge ed eventuale incarico a professionista. La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Montichiari; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità.

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali interessati, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi.

⁶⁹Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁷⁰Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁷¹Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se, alla data della valutazione, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- ☒ Liberi*, salvo i soggetti colpiti dalla procedura.
- ☐ Utilizzati dal debitore.
- ☐ Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- ☐ Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo⁷².
- ☐ Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁷³.

*Per eventuali riscontri contattare direttamente il curatore che ha presumibilmente accesso al cassetto fiscale della società.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: NON ATTINENTE

- ☐ A che titolo⁷⁴ è occupato il bene:
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ Estremi registrazione:
- ☐ Oggetto del contratto:
- ☐ €/anno:
- ☐ Congruità del canone di locazione⁷⁵:
- ☐ Rata:
- ☐ Durata in anni:
- ☐ Scadenza contratto:
- ☐ Cauzione a garanzia:
- ☐ Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa: NON ATTINENTE

- ☐ Antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento.
- ☐ Successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento.

Altri casi particolari.

- ☒ No
- ☐ Se sì, specificare:

Data verifica c/o Agenzia delle Entrate (gg/mm/aaaa): istanza n. 10408 del 16.01.2024.

Documentazione fornita dall'Ag. delle Entrate in data 09.02.2024

Esito indagini: le interrogazioni effettuate telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, per il periodo 2011 – 2023, relativamente al bene in esame, non hanno individuato contratti di comodato e/o di locazione e/o preliminari di compravendita registrati.

⁷²Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁷³Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁷⁴Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁷⁵Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁷⁶ nel ventennio.

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto di seguito riportato.

Intestatari

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx marzo xx

Sig. Omissis, nato a Omissis il giorno xx febbraio xx

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx giugno xx

“... i beni sopra indicati risultano di titolarità per diritti sopra indicati di Omissis in forza di:

--- atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Lombardi in data 24 novembre 1988 rep. 69795/17922 trascritto, a Brescia, in data 29 novembre 1988 ai nn. 32792/22257;

--- atto di donazione a rogito del notaio Angelo Vanoli in data 12 Febbraio 2004 rep. n. 79988/9618 trascritto, a Brescia, in data 02 marzo 2004 ai nn. 10867/6906;

--- accrescimento di usufrutto in capo alla Sig.ra Omissis, in morte del Sig. Omissis, deceduto in data 6 marzo 2004”.

Intestatario

Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF Omissis.

“... i beni sopra indicati risultano di titolarità per diritti sopra indicati di Omissis in forza di:

--- atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 22 aprile 2003 n. 76119/8839 Repertorio Notaio Angelo Vanoli di Montichiari, trascritto, a Brescia, in data 9 maggio 2003 ai nn. 22337/13972.

Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione del Notaio Avv. Roberta de Paoli Ambrosi (Cfr. All. 02).

⁷⁶Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Su disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate ad altro soggetto specializzato. Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

- Opponibili all'acquirente⁷⁷

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- ☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
☒ Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito specificato.

Diritti reali.⁷⁸

La procedura fallimentare colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se: ☒ Usufrutto Sig.ra Omissis ☒ Nuda proprietà Sig. Omissis
☒ Quota Soc. Omissis ☐ Superficie
☐ Enfiteusi ☐ Uso
☐ Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
☐ Fondo patrimoniale
☐ Unità immobiliare spettante al coniuge superstite

Dalle informazioni assunte dal curatore della procedura concorsuale, il complesso edilizio sopra descritto sarà alienato per l'intero, come unico lotto.

Altre forme di diritti e pesi.

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se ☐ diritti a favore di terzi
☐ Diritti demaniali
☐ Diritti di superficie
☐ Prelazione agraria
☐ Censo
☐ Livello
☐ Uso civico
 Indicare se vi è stata affrancazione
☐ No
☐ Se sì, cosa:

Servitù di accesso pedonale e carraio.

- ☐ No
☒ Sì

Dall'atto provenienza Notaio A. Belotti del 21.02.1957 di cui al rep. 11607 _ fornito dall'attuale proprietà in fase di sopralluogo, si desume quanto segue:

"Il venditore concede alla Parte acquisitrice il diritto di transito pedonale e carraio a partire dall'esistente portone su via Tito Speri fino a raggiungere il cancello interno che dà accesso alla porzione compravenduta"

⁷⁷Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁷⁸Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

escluso il diritto di sosta e con l'obbligo che sia il portone come il cancello restino sempre chiusi e che la servitù venga esercitata su una striscia di metri tre per la via più diretta. Viene pertanto costituita la regolare servitù".

Luci e vedute.

☐ No

☒ Si

Dall'atto provenienza Notaio A. Belotti del 21.02.1957 di cui al rep. 11607 _ fornito dall'attuale proprietà in fase di sopralluogo, si desume quanto segue:

"Si dà e si prende atto che per le finestre una al pian terreno e una al piano primo della casa venduta prospicienti la proprietà Omissis al mappale 1715, esiste regolare atto trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Brescia in data 02.11.1953 m. 8443/7027".

Parti comuni.

☐ No

☒ Si

Dall'atto provenienza Notaio L. Lechi del 10.01.1965 di cui al rep. 8186/4265 _ fornito dall'attuale proprietà in fase di sopralluogo, si desume quanto segue:

"Il muro che divide la casa venduta con quella di proprietà del sig. Omissis rimane comune e divisorio, al limite di mattina di detto muro verrà, in corrispondenza della sua mezzeria, raccordato un muro dello spessore di cm. 20 e alto metri due che chiuderà la campata di portico venduta."

Per i motivi sopresposti, si prescrive di approfondire le tematiche legate alla servitù di passaggio, nonché alle luci e vedute sul fondo confinante.

Nota di carattere generale.

Essendo il lotto in esame una porzione di edificio adiacente ad un'altra proprietà, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici.

☒ No

☐ Se sì, specificare se

☐ Storico – artistico

☐ Architettonici

☐ Paesaggistici

☐ Archeologici

☐ Urbanistici

☐ Amministrativi

☐ Incidenti sulla attitudine edificatoria

☐ Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie:

☒ No

☐ Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

☒ No

☐ Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche riportate nella relazione notarile

☒ No

☐ Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁹):

☒ No ☐ Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

☒ No ☐ Se sì, specificare quali

- **Non opponibili all'acquirente⁸⁰**

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

☒ Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

☒ Iscrizioni sugli immobili

Ipoteca volontaria.

Iscritta, a Brescia, in data 02 febbraio 2010 ai nn. 4017/970 (atto del 19 gennaio 2010 n. 99955/16153 repertorio Notaio A. Vanoli di Montichiari),

a favore:

della B.C.C. Omissis - Società Cooperativa" con sede in Omissis;

contro:

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx marzo xx

Sig. Omissis, nato a Omissis il giorno xx febbraio xx

Sig.ra Omissis, nata a Omissis il giorno xx giugno xx

Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF Omissis.

Grava in capo agli originari mappali 300/16, 300/17, 300/14 e 300/15 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari più altro bene non oggetto di relazione.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Iscritta, a Brescia, in data 11 dicembre 2019 ai nn. 55131/9775 (atto giudiziario del 10 dicembre 2019 n. 4473/2219 Repertorio Omissis di Roma);

a favore:

Ag. Omissis con sede in Omissis;

contro:

Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF Omissis.

Grava in capo ai mappali 300/22 e 300/23 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari

Pignoramento immobiliare.

Trascritto, a Brescia, in data 6 febbraio 2023 ai nn. 4581/3075 (atto giudiziario del 23 gennaio 2023 n. 405 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia);

a favore:

⁷⁹ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'in-
giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono
acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente
costruita.

⁸⁰Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni
pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che
tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con
indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del
prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

Omissis SRL con sede in Passirano;
contro:

Soc. Omissis SRL, con sede in Omissis, CF Omissis.

grava in capo alla quota intera di piena proprietà dei mappali 300/22 e 300/23 e alla quota 1/3 di piena proprietà dei mappali 300/20 e 300/21 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari.

N.B.: Si precisa che nella suddetta Nota il mappale 300/21 viene erroneamente indicato come mappale 300/31.

Difficoltà catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☒ No ☐ Sì (vedi paragrafo "storia catastale")

Difficoltà urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☒ No ☐ Sì (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia")

☐ Altre formalità che saranno cancellate (specificare): non attinente

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del “valore di mercato”, NON potranno essere correttamente soddisfatte.

Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito “prezzo base d’asta”.

Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un’alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l’autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione “... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto...”

2) La valutazione dell’immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell’asta e dello stesso trasferimento.

3) Si potrebbe manifestare una certa “incertezza temporale” sul possesso dell’immobile da parte del debitore conduttore.

4) La pubblicità (marketing) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.

5) Il debitore, conduttore dell’immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell’immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.

6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.

7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente. Nello specifico caso il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁸¹

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁸².

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁸³

☒ Market Comparison Approach (MCA)⁸⁴

☐ MCA + Sistema di Stima⁸⁵

☐ Sistema di ripartizione⁸⁶

Metodo finanziario⁸⁷

⁸¹Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

⁸²Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁸³Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell’immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁸⁴Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁸⁵Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁸⁶Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁸⁷Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

- ☐ Capitalizzazione diretta⁸⁸
☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁹
☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁹⁰

Metodo dei costi

- ☐ Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁹¹

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁹² è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Riassunto dei valori stimati

Descrizione	Id catastale			Liv.	Proprietà bene in esame	Quota	Valori di stima		
	Fg	Map	Sub				Mercato	*Art. 568 cpc	**€/m²
Magazzino	76	300	20	T	Usufrutto sig.ra Omissis	2/3	14.000 €	7.000 €	74
					Nuda proprietà sig.ra Omissis	1/3	8.000 €	8.000 €	84
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/3	8.000 €	8.000 €	84
					Proprietà soc. Omissis	1/3	15.000 €	12.000 €	126
Magazzino	76	300	21	T	Usufrutto sig.ra Omissis	2/3	4.500 €	2.000 €	57
					Nuda proprietà sig.ra Omissis	1/3	2.750 €	2.500 €	71
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/3	2.750 €	2.500 €	71
					Proprietà soc. Omissis	1/3	5.000 €	4.000 €	114
Box auto	76	300	22	T	Società Omissis	1/1	13.000 €	10.000 €	651
Negozio	76	300	23	T	Società Omissis	1/1	97.000 €	75.000 €	651
Abitazione	76	300	24	T-1-2	Usufrutto sig.ra Omissis	1/1	45.000 €	37.000 €	173
					Nuda proprietà sig.ra Omissis	1/2	56.500 €	44.000 €	206
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/2	56.500 €	44.000 €	206
Sommano valori oggetto di stima							328.000 €	256.000 €	
RIEPILOGO DEI VALORI RIDISTRIBUITI SUI DIVERSI SOGGETTI							mercato	art. 568 cpc	%
Valore proprietà società Omissis srl							130.000 €	101.000 €	39,45%
Valore diritto usufrutto sig.ra Omissis							63.500 €	46.000 €	17,97%
Valore nuda proprietà sig.ra Omissis							67.250 €	54.500 €	21,29%
Valore nuda proprietà sig. Omissis							67.250 €	54.500 €	21,29%
Sommano valori oggetto di stima							328.000 €	256.000 €	100%
Riduzione tra valore di mercato e valore in condizioni di vendita coattiva							- 72.000 €	21,95%	

Note da tabella dei valori di cui sopra.

* Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva (Prezzo a base d'asta).

⁸⁸Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁸⁹Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁹⁰Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁹¹Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁹²Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monometriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, si procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

****Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹³ (HBU_ *Highest and Best Use*).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ *Market value of the existing use*) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

⁹³Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ *Highest and Best Use*) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

H. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni⁹⁴

Su espressa disposizione del curatore della procedura concorsuale si precisa che le ricerche ed ispezioni ipocatastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative⁹⁵

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla *privacy*.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato *stock* di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento all'immobile in esame non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

2. Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

3. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario. I relativi valori espressi in perizia devono intendersi orientativi, di massima e non probatori.

4. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste

⁹⁴Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

⁹⁵Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

5. I beni vengono venduti con la regola del *"visto e piaciuto"*, senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.

6. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

7. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.

8. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato e non un imprenditore promotore di iniziative immobiliari.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come *"valore di investimento"*.

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. Matteo Negri, in qualità di valutatore incaricato dal Curatore in data 11.12.2023, in applicazione agli standard internazionali e nazionali di valutazione, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse;
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ☒ Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ☒ Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ☒ Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ☒ Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- ☒ Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
Il valutatore
geom. Matteo Negri



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Data della valutazione
10.05.2024

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024 Livello Avanzato: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Riferimenti internazionali.

- IVSC: *International Valuation Standards*. IVSC, 2007 e 2020.
- EVS: *European Valuation Standards*. TEGoVA, 2020.
- RICS Valuation Global Standards _ Red book, 2020.
- Final Report on GL on loan origination and monitoring _ EBA, 2021.

Riferimenti nazionali.

- Codice delle valutazioni immobiliari. *Italian property valuation standard*, V edizione, Tecnoborsa.
- NORMA UNI 11612:2015 _ Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014 _ Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019 _ Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari.
- L.G. ABI _ linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2022.
- L.G. ABI NPL _ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, 2018.
- PIV sugli immobili _ promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione, 2015.
- M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime immobiliari _ Agenzia del Territorio, 2010.
- Appendice tecnica (addendum) ABI _ indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato, 2020

Riferimenti testi scientifici.

- Simonotti M.: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche, 2013.
- Prezzi Tipologie Edilizie DEI, 2024.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione ⁹⁶

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Verifica stato occupazionale.
4. Copia provvedimenti autorizzativi.
5. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
6. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
7. Schede catastali.
8. Elaborato planimetrico.
9. Visura catastale.

⁹⁶Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO I.

ANALISI ESTIMATIVE

In applicazione agli standard di valutazione internazionali quali *best practice*.

RIASSUNTO DEI VALORI OGGETTO DI STIMA.

PER DETTAGLI VEDASI SVILUPPO ANALISI ESTIMATIVE DI SEGUITO RIPORTATE

DESCRIZ.	ID CATASTALE			LIV	PROPRIETA' BENE (subject)	QUOTA	VALORI DI STIMA		
	FG	MAP	SUB				MERCATO	ART. 568 CPC	€/m²
MAGAZZINO	76	300	20	T	Usufrutto sig.ra Omissis	2/3	14.000 €	7.000 €	74
					Nuda propr. sig.ra Omissis	1/3	8.000 €	8.000 €	84
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/3	8.000 €	8.000 €	84
					Proprietà soc. Omissis	1/3	15.000 €	12.000 €	126
MAGAZZINO	76	300	21	T	Usufrutto sig.ra Omissis	2/3	4.500 €	2.000 €	57
					Nuda propr. sig.ra Omissis	1/3	2.750 €	2.500 €	71
					Nuda proprietà sig. Omissis	1/3	2.750 €	2.500 €	71
					Proprietà soc. Omissis	1/3	5.000 €	4.000 €	114
BOX AUTO	76	300	22	T	Società Omissis	1	13.000 €	10.000 €	651
NEGOZIO	76	300	23	T	Società Omissis	1	97.000 €	75.000 €	651
ABITAZIONE	76	300	24	T-1-2	Usufrutto sig.ra Omissis	1	45.000 €	37.000 €	173
					Nuda propr. sig.ra Omissis	1/2	56.500 €	44.000 €	206
					Nuda propr. sig. Omissis	1/2	56.500 €	44.000 €	206
328.000 €							256.000 €		

RIEPILOGO	MERCATO	ART. 568 CPC	%
VALORE PROPRIETA' SOCIETA' OMISSIS SRL	130.000 €	101.000 €	39,45%
VALORE DIRITTO USUFRUTTO SIG.RA OMISSIS	63.500 €	46.000 €	17,97%
VALORE NUDA PROPRIETA' SIG.RA OMISSIS	67.250 €	54.500 €	21,29%
VALORE NUDA PROPRIETA' SIG. OMISSIS	67.250 €	54.500 €	21,29%
	328.000 €	256.000 €	100,00%
Riduzione tra valore di mercato e valore in condizioni di vendita coattiva	- 72.000 €	21,95%	

Assunzione: la presente valutazione tiene conto che la potenziale alienazione degli immobili sopra descritti, avvenga in forma unitaria, come UNICO LOTTO, ovvero SENZA tener conto di eventuali servitù interne e senza tener conto dell'usufrutto a carico della sig.ra Omissis.

Ai fini prudenziali la corte esterna presente in lato est, non accessibile, di cui al sub. 23 e 19 (bene comune non censibile), non è ricompresa nella presente stima, in quanto, secondo accordi scritti del 30.12.2009 veniva ceduta, senza alcun atto trascritto, al confinante di cui ai mappali nn. 286 - 583.

PRIMA PARTE – ANALISI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

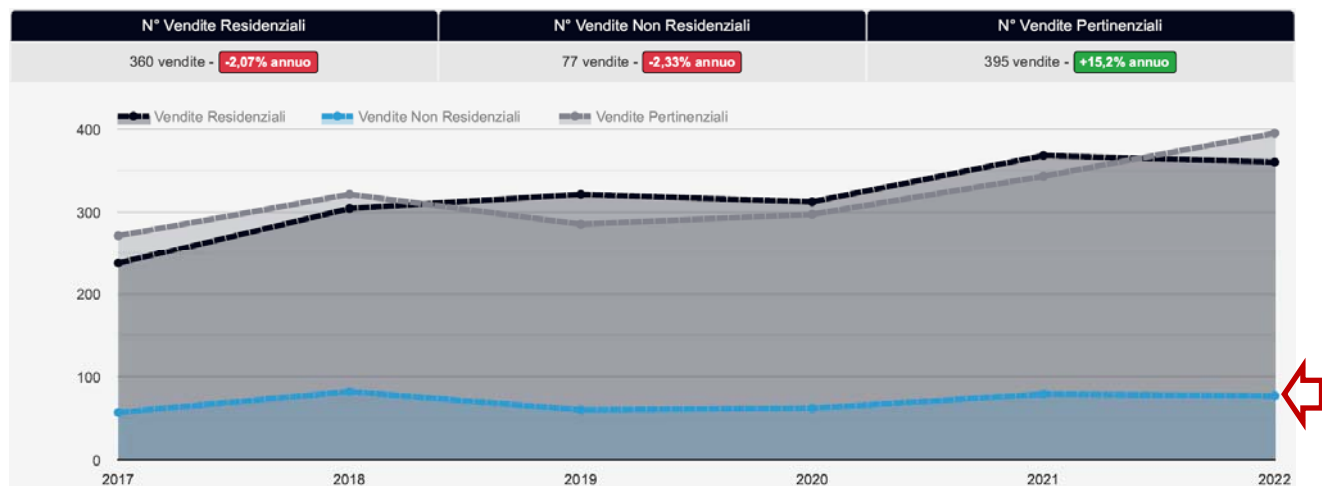
PER IMMOBILI NON RESIDENZIALI _ NEGOZIO ED ACCESSORI.

MACRO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

ANALISI ANDAMENTO DEL MERCATO: VOLUME COMPRAVENDITE IN MONTICHIARI

Fonte dei dati _ Borsino Immobiliare

Andamento delle compravendite: orizzonte temporale ricompreso tra 2017 e 2022.



ANALISI ANDAMENTO DEL MERCATO: RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE.

Storico compravendite non residenziali comune di Montichiari

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2022	12	4	43	0	4	0	3	11	77
2021	16	3	33	0	3	0	4	20	79
2020	12	7	25	0	1	1	3	13	62
2019	18	5	20	0	1	0	2	13	59
2018	10	11	43	0	0	2	0	16	82
2017	18	6	21	0	4	0	0	8	57
Media	14	6	30	0	2	0	2	13	69

Ripartizione Vendite Immobili non residenziali

Anno 2022: 77 vendite



☐ MICRO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' COMMERCIALE (SUBALTERNO 23) E BOX AUTO (SUBALTERNO 22) AL PIANO TERRA.

FINALITA': RICERCA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI MERCATO ED ANALISI DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.

OSSERVAZIONE MERCATO IMMOBILIARE PER UNITA' COMMERCIALI DI VICINATO IN LOCALITA' SEMICENTRALE - MONTICHIARI

LEGENDA

PRZ = Prezzo di mercato

CAN = Canone di mercato

Livello di manutenzione del subject: 2

Livello stato manutenzione: da 1 (min) a 5 (max)

REALI COMPRAVENDITE: vedi schede allegate rilevazione mercato immobiliare fraz. Boschetti e Chiarini					
ID	Fonte di riferimento del dato	PRZ osservato (€)	Liv. Man.	PRZ Corretto (€)	Sup. (m²) €/m²
A	Atto Notaio Generali rep. 6336/5255 del 17/10/2023	60000	2	60600	57 1063,16
B	Atto Notaio Vanoli rep. 4462/2783 del 12/10/2020	56000	2	57680	61 945,57
C	Atto Notaio Bonini rep. 1052/589 del 21/11/2019	45000	2	46800	57 821,05
				165080	175
	Aggiustamento della data	1% annuo			
	Correzione livello manutenzione	17% massimo contro minimo			
	Prezzo medio rilevato capannoni medie dimensioni	943,31		€/m²	
	Arrotondato per capannoni liv. manutenzione 2	945,00		€/m²	

POTENZIALI CANONI _REDDITI: vedi schede allegate rilevazione mercato immobiliare fraz. Boschetti e Chiarini						
ID	Fonte di riferimento del dato	Richiesta (€)	CAN ipotizzato (€)	Liv. Man.	CAN corretto	Sup. (m²) €/m²/m
1	Borsino _ Codice ID 2017551	14400	12960	3	9590	160 5,00 €
2	Borsino _ Codice ID 19330360	10200	9180	2	6793	95 5,96 €
3	Borsino _ Codice ID 1535694	16800	15120	3	11189	140 6,66 €
4	Borsino _ Codice ID 1708056	11400	10260	2	10260	150 5,70 €
5	Borsino _ Codice ID 1818791	16200	14580	3	10789	125 7,19 €
6	Borsino _ Codice ID 1493300	21600	19440	3	14386	180 6,66 €
					63007	850
	Sconto trattativa domanda - offerta per negozi	-10%	per locazioni			
	Correzione canone livello manutenzione	-26%	massimo contro minimo			
	Canone medio osservato capannoni medie dimensioni	74,13	€/m²/anno			
	Arrotondato per capannoni liv. manutenzione 2	75,00	€/m²/anno			
		6,25	€/m²/mese			

Calcolo saggio capitalizzazione LORDO (Io)	7,94%	Metodo induttivo
--	-------	------------------

Calcolo correzione livello manutenzione da extra dati			
Valore OMI Zona B1 _ fraz. Boschetti e Chiarini	PREZZI (€)	CANONI (€/m²/m)	FRUTTUOSITA'
Valore unitario negozio minimo €/m²	1500	10	8,00%
Valore unitario negozio massimo €/m²	1250	7,4	7,10%
Divergenza % assoluto livello manutentivo	-17%	-26%	

ANALISI DELLE CONSISTENZE

SUBJECT SUB. 22 E 23	DESCRIZIONE	SEL (m ²)	I.M.	COM. (m ²)
	NEGOZIO	56	100%	56
	RETRO - LABORATORIO	79	50%	39,5
	INGRESSO INTERCLUSO	40	50%	20
	BOX AUTO	30	50%	15
	CORTE ESTERNA*	0	10%	0
				130,5

*Ai fini prudenziali la corte esterna presente in lato est, non accessibile, di cui al sub. 23 e 19 (bene comune non censibile), non è ricompresa nella presente stima, in quanto, secondo accordi scritti del 30.12.2009 veniva ceduta, senza alcun atto trascritto, al confinante di cui ai mappali nn. 286 - 583.

Calcolo potenziale canone di locazione subject

Incidenza canone locazione da mercato immobiliare	75,00 €/m ² /anno
	6,25 €/m ² /mese
Sup. commerciale negozio e locali accessori sub. 22 - 23	130,5 m ²
Ipotetico canone di mercato	9787,5 €/anno
arrotondato	9600 €/anno
	800 €/mese

CALCOLO SAGGIO	Metodo diretto	7,94%
	Metodo Property e Market indicato dal Tegova*	8,11%
	Metodo indiretto del capital asset pricing model*	7,26%
	Saggio capitalizzazione medio Lordo	7,77%

*Vedi sviluppo allegato.

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON METODICA FINANZIARIA (YIELD CAPITALIZATION).

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo la seguente formula.

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) * (1 + S_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{S_{D(N)F}} * (1 + S_Y)^{-n}$$

Dove

V	valore di mercato dell'immobile da stimare
R _t	reddito lordo annuo variabile dell'immobile da valutare
C _t	costo di esercizio annuo variabile dell'immobile da valutare
R _n	reddito lordo dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
C _n	costo di esercizio dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
n	durata del periodo di disponibilità
t	anno generico
S _{D(N)F}	saggio (netto) di capitalizzazione diretta finale
S _Y	saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 9.600,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 7,77%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 5,9765%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0,75%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi 0,5%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrato	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€ 9.600,00	€ 144,00	€ 192,00	€ 96,00	€ 48,00	€ 1.920,00	€ 480,00	€ 6.720,00	€ 6.341,03
2	€ 9.672,00	€ 145,44	€ 193,92	€ 96,96	€ 48,48	€ 1.939,20	€ 484,80	€ 6.763,20	€ 6.021,89
3	€ 9.744,54	€ 146,89	€ 195,86	€ 97,93	€ 48,96	€ 1.958,59	€ 489,65	€ 6.806,65	€ 5.718,80
4	€ 9.817,62	€ 148,36	€ 197,82	€ 98,91	€ 49,45	€ 1.978,18	€ 494,54	€ 6.850,36	€ 5.430,94
5	€ 9.891,26	€ 149,85	€ 199,80	€ 99,90	€ 49,95	€ 1.997,96	€ 499,49	€ 6.894,32	€ 5.157,55
6	€ 9.965,44	€ 151,35	€ 201,79	€ 100,90	€ 50,45	€ 2.017,94	€ 504,48	€ 6.938,53	€ 4.897,90
7	€ 10.040,18	€ 152,86	€ 203,81	€ 101,91	€ 50,95	€ 2.038,12	€ 509,53	€ 6.983,00	€ 4.651,31
8	€ 10.115,48	€ 154,39	€ 205,85	€ 102,92	€ 51,46	€ 2.058,50	€ 514,62	€ 7.027,73	€ 4.417,11
9	€ 10.191,35	€ 155,93	€ 207,91	€ 103,95	€ 51,98	€ 2.079,08	€ 519,77	€ 7.072,72	€ 4.194,69
10	€ 10.267,78	€ 157,49	€ 209,99	€ 104,99	€ 52,50	€ 2.099,88	€ 524,97	€ 7.117,97	€ 3.983,45
11	€ 10.344,79	€ 159,07	€ 212,09	€ 106,04	€ 53,02	€ 2.120,87	€ 530,22	€ 7.163,48	€ 3.782,84
12	€ 10.422,38	€ 160,66	€ 214,21	€ 107,10	€ 53,55	€ 2.142,08	€ 535,52	€ 7.209,25	€ 3.592,32

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a € 58.189,82

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 5,496%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- S_{D(N)} saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- S_{D(N)F} saggio di capitalizzazione finale (*going out*)
- S_R saggio annuo di variazione del reddito
- S_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a €. 7.209,25/5,496% = €. 131.172,55

Tale valore, attualizzato risulta €. 65.362,31

In conclusione

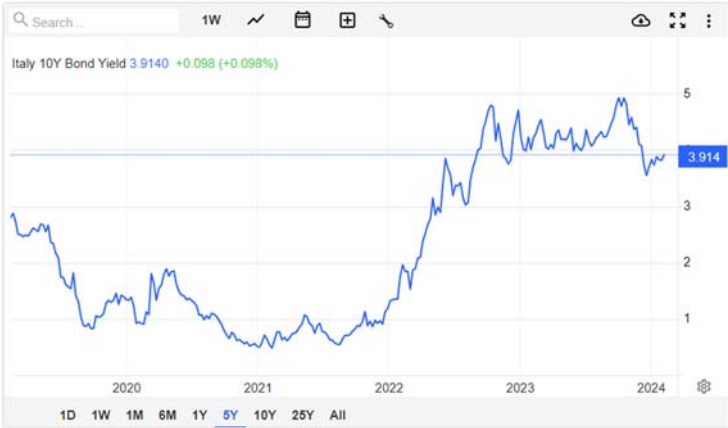
VALORE DI MERCATO			123.562,56 €	
Riduzione valore per accesso a mezzo servitù su proprietà di terzi		-10%	- 12.356,26 €	
		Sommano	111.206,30 €	
		Valore finale	110.000,00 €	
		incidenza	842,91 €	
DI CUI	BOX AUTO SUB 22	Arrotondato	13.000,00 €	12%
	NEGOZIO SUB 23	Arrotondato	97.000,00 €	88%

ALLEGATI _ Calcolo del saggio di capitalizzazione con approccio induttivo.

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni) - https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	lordo	3,91%
	netto (-12,5%)	3,42%

punti	rischio
1,5	bassissimo
3,0	molto basso
4,5	basso
6,0	appena sotto la media
7,5	nella media
9,0	appena sopra la media
10,5	sensibile
12,0	elevato
13,5	molto elevato
15,0	elevatissimo



rischio	rischio	peso	punti	valore
RISCHIO PAESE	Eventi naturali	5%	7,5	0,38%
	Sviluppo socio demografico	10%	7,5	0,75%
	Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale	30%	7,5	2,25%
	Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie	15%	7,5	1,13%
	Mercato immobiliare del comparto	40%	9,0	3,60%
	peso	6%		8,10%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali	5%	6,0	0,30%
	Sviluppo socio demografico	15%	6,0	0,90%
	Sviluppo economico e attrattività	35%	6,0	2,10%
	Mercato immobiliare del comparto	45%	9,0	4,05%
	peso	14%		7,35%
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari	25%	9,0	2,25%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione	15%	7,5	1,13%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere	25%	7,5	1,88%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali	15%	7,5	1,13%
	Imprevisti	20%	7,5	1,50%
	peso	30%		7,88%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva	20%	7,5	1,50%
	Dotazioni	10%	9,0	0,90%
	Condizioni strutturali	15%	7,5	1,13%
	Situazione dell'area	25%	7,5	1,88%
	Sostenibilità ecologica	10%	9,0	0,90%
	Redditività del tipo di fabbricato	20%	7,5	1,50%
	peso	20%		7,80%

RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante	20%	7,5	1,50%
	Potenziale di crescita del canone e del valore	30%	7,5	2,25%
	Prospettive di rilascio	20%	9,0	1,80%
	situazione di affitto o rilascio	10%	9,0	0,90%
	spese operative recuperabili o non recuperabili	10%	7,5	0,75%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	10%	7,5	0,75%
	peso	30%		7,95%

$Ke = RF + \sum Ki Pi =$	11,25%	free	paese	regione	location	property	tenant
		3,42%	0,49%	1,03%	2,36%	0,0	2,39%

Settore di attività (cfr. damodaran)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,4	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,7	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,1	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,5	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,5	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,8	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,3	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,5	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,2	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	1,0	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,6	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430

D/E ratio	73,46%	(1-t)	86,93%
taxes	13,07%	kd	4,4%
E/(D+E)	57,7%	D/(D+E)	42,3%

WACC $D/(D+E) * Ke * (1-t) + E/(D+E) * Ke$	8,11%	$D/(D+E)$	kd	$E/(D+E)$	ke
		42,35%	4,43%	0,6	11,25%

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	3,91%
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	netto (-12,5%)	3,42%

Market Risk Premium: maggior rendimento medio che nel lungo termine caratterizza le attività rischiose rispetto a quelle prive di rischio in un portafoglio diversificato (dato 2016 stabile per gli anni precedenti). Dai siti compreso tra 5,5% e 6,0% (indicativo)	5,50%
https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/nl/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf	
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636	

β - È il coefficiente di regressione di una retta che rappresenta la relazione intercorrente tra il tasso di ritorno offerto dal titolo specifico e quello del mercato nel suo complesso. Individua la remunerazione della componente del rischio di una iniziativa non diversificabile.

<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Settore di attività (cfr. damodaran 05/01/2018)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,420	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,670	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,130	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,510	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,500	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,830	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,300	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,490	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,230	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	0,970	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,770	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,600	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430

MR: remunerazione per il rischio aggiuntivo specifico dell'operazione in esame. Per la stima del livello massimo che può assumere il coefficiente gamma si considerano:

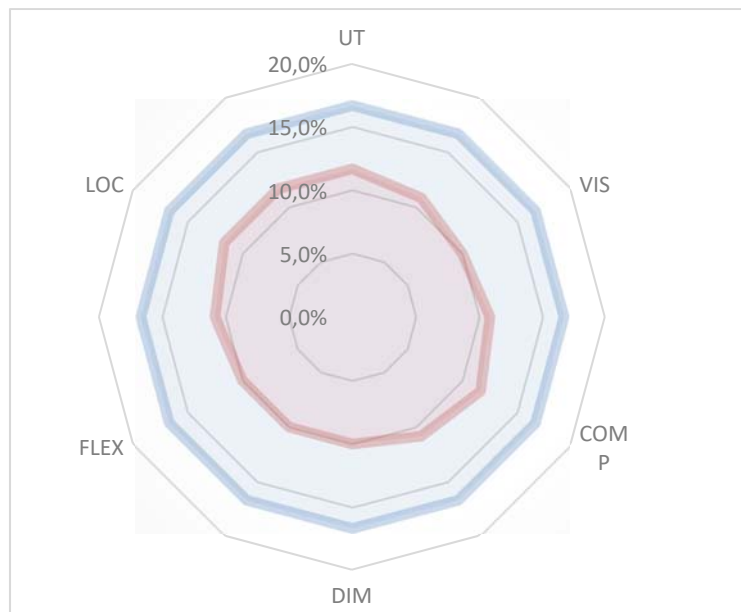
* per la componente *rating*, una percentuale compresa tra 4,0% e 5,0%.

*per la componente *liquidità*, una percentuale compresa tra 1,5% e 3,0%.

5,00%

punti	rischio
1	bassissimo
2	molto basso
3	basso
4	appena sotto la media
5	nella media
6	appena sopra la media
7	sensibile
8	elevato
9	molto elevato
10	elevatissimo

radiogramma di sintesi dei rischi	
γ quadratico (area rossa/area blu)	42,2%
γ normalizzato	65,0%



γ – fattore gamma di un investimento immobiliare			
rischi d'investimento (0-10)	rischio	peso	indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	7,0	16,67%	11,7%
VIS: rischio per la limitata visibilità	6,0	16,67%	10,0%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	7,0	16,67%	11,7%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	6,0	16,67%	10,0%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	6,0	16,67%	10,0%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	7,0	16,67%	11,7%

DESTINAZIONE: rischio connesso alla destinazione d'uso dell'immobile residenziale 0,8 - commerciale 0,9 - uffici 1,0 - turistico 1.1 - produttivo artigianale 1.2	fattore δ	0,90
---	------------------	------

K_e $RF + \beta(\text{lev}) * MRP + \gamma * \delta * MR$	<i>Risk Free</i>	$\beta I * MRP$	$\gamma * \delta * MR$	$\sum Ri$
	3,42%	3,41%	2,92%	9,76%

D/E ratio	73,5%	E/D ratio	136,13%	E/(D+E)	57,7%
taxes	13,1%	(1-t)	86,93%	D/(D+E)	42,3%
kd : costo medio del debito (cfr. damodaran 05/01/2018)					4,4%

WACC		$D/(D+E)$	kd	$E/(D+E)$	ke
$D/(D+E) * K_d * (1-t) + E/(D+E) * K_e$	7,26%	42,35%	4,43%	57,65%	9,76%

STIMA DELLE PORZIONI ACCESSORIE AL NEGOZIO

RISULTANZE ESTIMATIVE

Assunzione: la presente valutazione tiene conto che la potenziale alienazione degli immobili di seguito descritti (depositi e magazzini), avvenga in forma unitaria, ovvero comprensiva anche delle altre unità che di fatto costituiscono l'intero complesso immobiliare.

CANONE LOCAZIONE NEGOZIO DA MERCATO	€/m ² /mese	6,25
INDICE MERCANTILE RETRO BOTTEGA/MAGAZZINO		50%
CANONE LOCAZIONE RETRO BOTTEGA/MAGAZZINO	€/m ² /mese	3,13
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE LORDO	io	7,77%

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO (SUBALTERNO 20) AL PIANO TERRA.

SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)	m ²	95
POTENZIALE CANONE DI MERCATO LORDO	€/mese	296,88
	Arrotondato	295,00
	€/anno lordo	3.540,00
VALORE DI MERCATO INTERO MAPPALE	Direct capitalization	45.563,69
	Arrotondato	45.000,00
	€/m ²	473,68 €

Ripartizione

Quota piena proprietà società Omissis srl	1/3
Valore quota piena proprietà società Omissis srl	15.000,00 €
Quota residua della proprietà	2/3
Valore della parte residua	30.000,00 €
Calcolo valore usufrutto	
Valore quota diritto usufrutto	2/3
Quota reddito lordo usufruttuario	2.360,00 €
Incidenza spese	35%
Reddito netto	1.534,00 €
Saggio commerciale	8%
Età usufruttuario alla data di stima	70
Sesso usufruttuario	F
Speranza vita da tabella di mortalità Istat	18,01

Valore del diritto usufrutto	14.380,17 €	
	Arrotondato	14.000,00 €
Valore della nuda proprietà	16.000,00 €	31%
Quota nuda proprietà	1/2	
Valore quota sig.ra Omissis	8.000,00 €	69%
Valore quota sig. Omissis	8.000,00 €	

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO (SUBALTERNO 21) AL PIANO TERRA.

SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)	m ²	35
POTENZIALE CANONE DI MERCATO LORDO	€/mese	109,38 €
	Arrotondato	100,00 €
	€/anno lordo	1.200,00 €
VALORE DI MERCATO INTERO MAPPALE	Direct capitalization	15.445,32 €
	Arrotondato	15.000,00 €
	€/m ²	428,57 €
Ripartizione		
Quota piena proprietà società Omissis srl	1/3	
Valore quota piena proprietà società Omissis srl	5.000,00 €	
Quota residua della proprietà	2/3	
Valore della parte residua	10.000,00 €	
Calcolo valore usufrutto		
Valore quota diritto usufrutto	2/3	
Quota reddito lordo usufruttuario	800,00 €	
Incidenza spese	35%	
Reddito netto	520,00 €	
Saggio commerciale	8%	
Età usufruttuario alla data di stima	70	
Sesso usufruttuario	F	
Speranza vita da tabella di mortalità Istat	18,01	
Valore del diritto usufrutto	4.874,63 €	
	Arrotondato	4.500,00 € 30%
Valore della nuda proprietà	5.500,00 €	
Quota nuda proprietà	1/2	
Valore quota sig.ra Omissis	2.750,00 €	
Valore quota sig. Omissis	2.750,00 €	70%

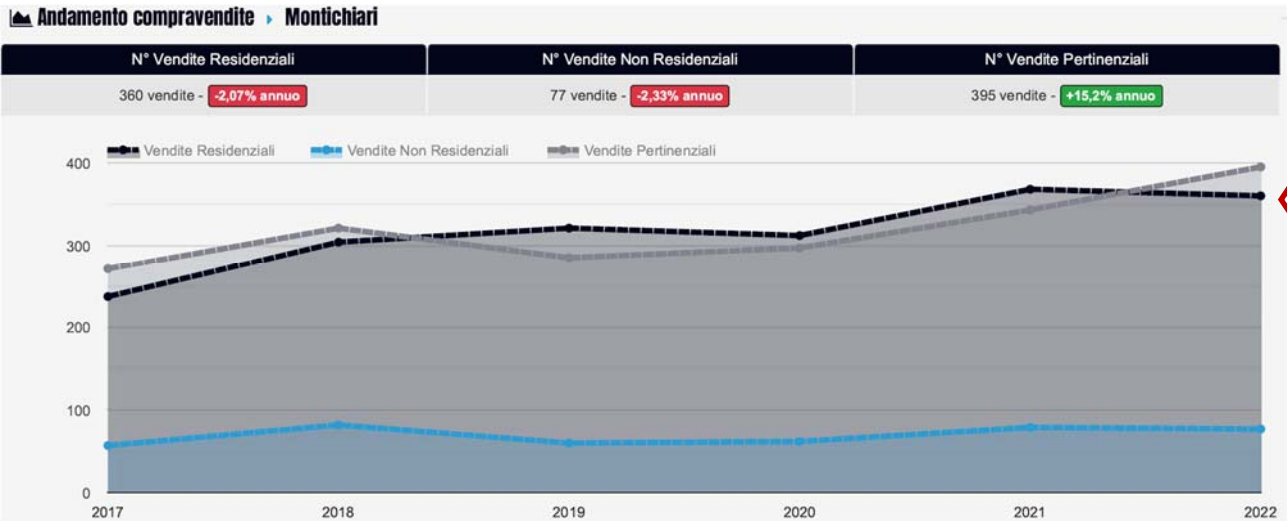
PER IMMOBILI RESIDENZIALI.

MACRO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

ANALISI ANDAMENTO DEL MERCATO: VOLUME COMPRAVENDITE IN MONTICHIARI

Fonte dei dati _ Borsino Immobiliare

Andamento delle compravendite: orizzonte temporale ricompreso tra 2017 e 2022.



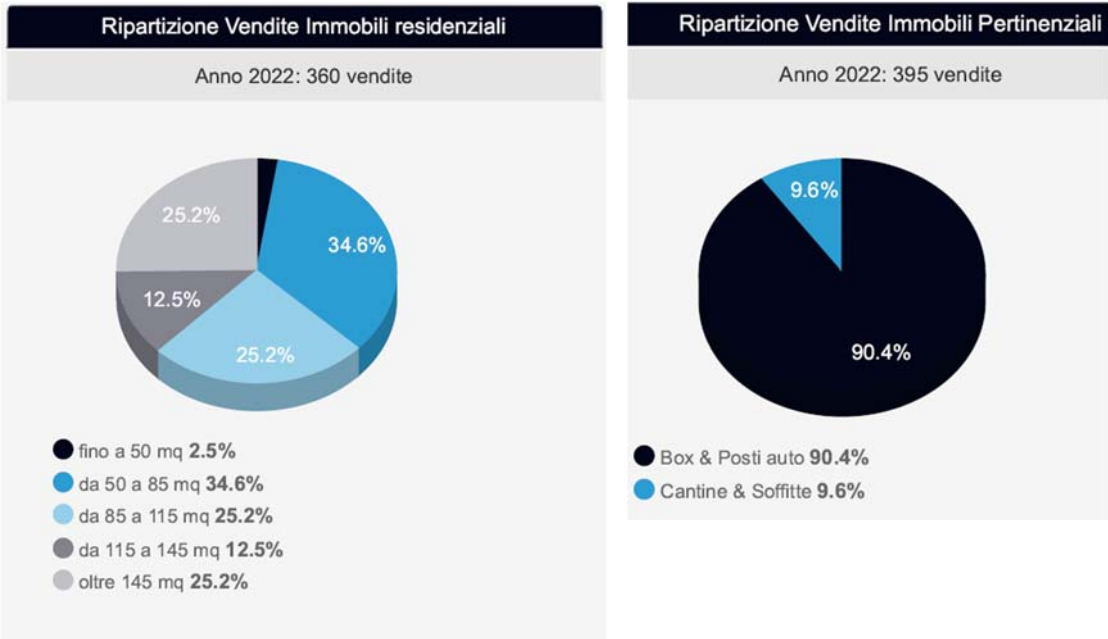
Storico compravendite residenziali comune di Montichiari

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2022	9	125	91	45	91	361
2021	13	113	104	46	92	368
2020	15	86	71	55	84	311
2019	19	96	79	57	71	322
2018	7	94	71	57	76	305
2017	8	89	54	38	49	238
Media	11	100	78	49	77	317

🚗 Storico compravendite pertinenziali comune di Montichiari			
Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2022	357	38	395
2021	323	20	343
2020	270	26	296
2019	273	12	285
2018	304	17	321
2017	252	19	271
Media	296	22	318

Ripartizione del volume delle compravendite per dimensione _ ambito residenziale.



☐ MICRO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL’UNITA’ RESIDENZIALE (SUBALTERNO 24)

INDICI MERCANTILI ADOTTATI PER LA STIMA

FONTE PROBRIXIA DELLA CCIAA E CVI TECNOBORSA (SIM)

TIPOLOGIA	CONSISTENZA SUPERFICIARIA	ACRONIMO	INDICE
SUP. PRINC.	RESIDENZA	RES	100%
ACCESSORI	BALCONE	BAL	30%
	PORTICO - TERRAZZA	POR	35%
	SOTTOTETTO RUSTICO H < 2,40	SOT	25%
	CANTINA RUSTICO NON COLLEGATA	CAN	25%
	BOX	BOX	50%
	POSTO AUTO COPERTO	POS	35%
AREE ESTERNE	GIARDINO	GIA	10%

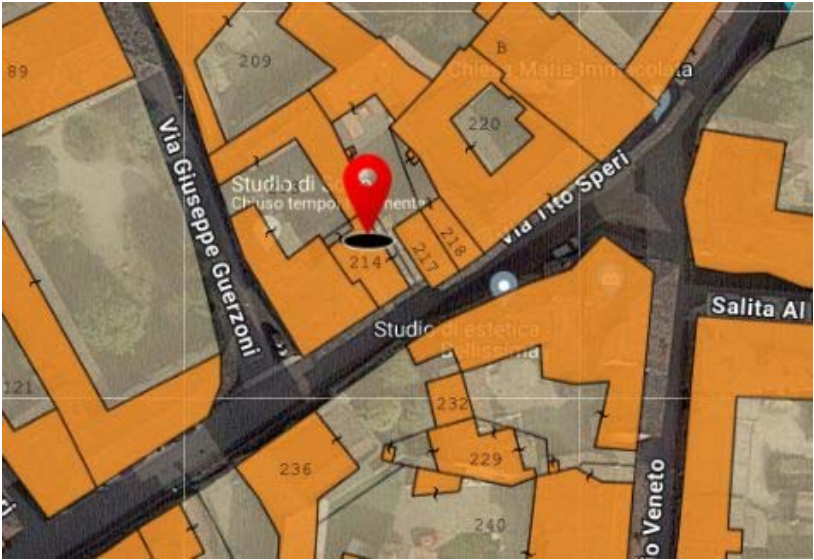
SELEZIONE DEL CAMPIONE DEI DATI OSSERVATI (COMPARABILI)

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO	Y				
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis- Rep. 6425 - Rac. 4192				
DATA DEL PREZZO	17/05/2022				
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Foglio 76 particella 214 sub 7, map 209 sub Omissis				
LOCALIZZAZIONE	Comune di Montichiari (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Unità residenziale				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, camera, un bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; soffitta, cantina e box.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 80.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	61	100%	61
	ACCESSORI	BAL	9	30%	2,7
		POR	0	35%	0
		SOT	21	25%	5,25
		CAN	23	25%	5,75
		BOX	18	50%	9
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	0	10%	0
	SUP. COMMERCIALE			TOTALE	84
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				NO
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				2
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
	CLASSE ENERGETICA				E
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)				2
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0

VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà
PRESENZA MEDIATORE	NO
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	DIA in data 20/12/2002 n. 32864 di prot.
	DIA in data 27/02/2003 n. 5345 di prot.
	provvedimento in data 26/01/2004 al n. 2045 di prot.
	DIA in data 3/05/2004 al n. 12348 di prot.
	in data 11/05/2004 al n. 13287 di prot.
PRESENZA AGIBILITA'	rilasciata il 17/09/2004 prot. n° 19459/2004
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	SI
DISTANZA DAL SUBJECT	INFERIORE A 500 M
ALTRO	

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE

AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ <https://www.formaps.it/>)

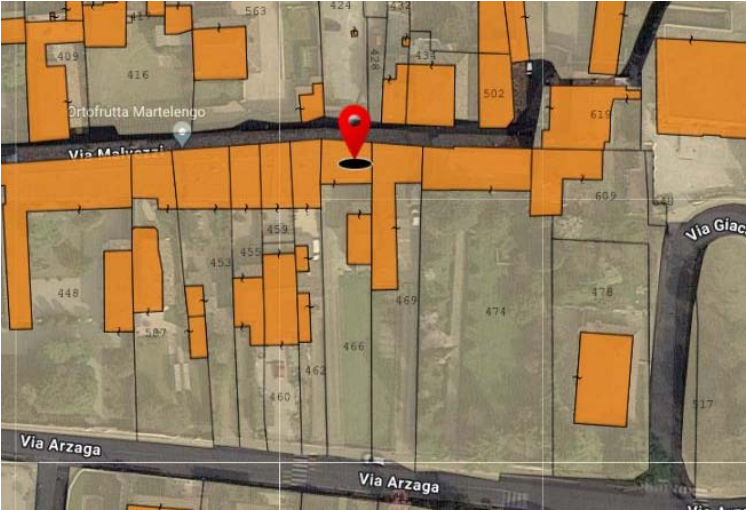


ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps) - 2021



INCIDENZA UNITARIA [€/m²] COMPARABILE	Y	€	952,00
---------------------------------------	---	---	--------

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO	Z				
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 57532 - Rac. 23958				
DATA DEL PREZZO	20/07/2022				
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Foglio 76 particella 466				
LOCALIZZAZIONE	Comune di Montichiari (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Unità residenziale				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Abitazione al piano terra e primo con balcone, cantine esterne con portico, area esterna esclusiva.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 160.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	167	100%	167
	ACCESSORI	BAL	14	30%	4,2
		POR	47	35%	16,45
		SOT	0	25%	0
		CAN	0	25%	0
		BOX	0	50%	0
		POS	0	35%	0
	AREE ESTERNE	GIA	148	10%	14,8
	SUP. COMMERCIALE			TOTALE	202
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				2
	CLASSE ENERGETICA				F
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)				2
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà				

PRESENZA MEDIATORE	SI
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	ANTE '67
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	Autorizzazione in data 2/07/1986 Prot. n. 10443
	Concessione in data 13/05/1987 n. 62
	Autorizzazione in data 10/11/1988 Prot. 12571
	CILA del 5/09/2017 Prot. n. 33114
PRESENZA AGIBILITA'	Abitabilità del 10/03/1988 P.E. n. 17857
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	SI
DISTANZA DAL SUBJECT	INFERIORE A 500 M
ALTRO	
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE	
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ https://www.formaps.it/)	
	
ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps) - 2021	
	
INCIDENZA UNITARIA [€/m²] COMPARABILE	Z € 792,00

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE - ID ATTO	X				
FONTE DEL DATO	Atto: Notaio Omissis - Rep. 1874 - Rac. 1576				
DATA DEL PREZZO	15/03/2021				
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Foglio 75 particella 113 sub Omissis				
LOCALIZZAZIONE	Comune di Montichiari (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Unità residenziale				
TIPOLOGIA EDILIZIA	Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, camera, un bagno, ripostiglio e disimpegno; posto auro coperto al piano terra.				
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 75.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
	SUP. PRINC.	RES	62	100%	62
	ACCESSORI	BAL	0	30%	0
		POR	0	35%	0
		SOT	0	25%	0
		CAN	0	25%	0
		BOX	0	50%	0
		POS	18	35%	6,3
	AREE ESTERNE	GIA	0	10%	0
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	68
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/				
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				2
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
	CLASSE ENERGETICA				F
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)				3
	CARATTERISTICHE EDONICHE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0

VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	intera proprietà		
PRESENZA MEDIATORE	SI		
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO		
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	ANTE '67		
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67	Pratica edilizia in data 26/01/2001 n. 2.063 Prot. e n. 2.071 Prot.		
	Pratica Edilizia n. 51/01, 631/01, 697/02, 632/01		
PRESENZA AGIBILITA'	N. 20 Anno 2011 (Prot. di riferimento n. 3.787,		
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	SI		
DISTANZA DAL SUBJECT	INFERIORE A 500 M		
ALTRO			
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE			
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ https://www.formaps.it/)		ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps) - 2021	
			
INCIDENZA UNITARIA [€/m²] COMPARABILE		X	€ 1.103,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE DI CUI AL SUB. 24 (ABITAZIONE)									
TABELLA 1 - DATI						SCALE E UNITA' DI MISURA			
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject	stato manutenzione			
PREZZO		80.000 €	160.000 €	75.000 €	incognita	#	scadente		1
DATA		20	18	26	0		mediocre		2
SUP. PRINCIPALE (SEL m²)		m²	61,00	167,00	62,00		normale		3
SUP.BALCONE		m²	9,00	14,00	0,00		discreto		4
SUP.TERRAZZA - PORTICO		m²	0,00	47,00	0,00		ottimo		5
SUP. VANO LIMITAZ.		m²	0,00	0,00	0,00	costo a m².		€	230,00
SUP.SOFFITTA		m²	21,00	0,00	0,00	classe energetica			
SUP.CANTINA		m²	23,00	0,00	0,00	##	classe E-F-G		1
SUP.P.AUTO		m²	0,00	0,00	18,00		classe D		2
SUP.GARAGE		m²	18,00	0,00	0,00		classe C		3
SUP.GIARD		m²	0,00	148,00	0,00		classe B		4
SERVIZI IGIEN.		n°	1	2	1		classe A		5
IMP.RISCALDAM.		n°	1	1	1	costo a €/m² classe		€	50,00
IMP.CONDIZION.		n°	1	1	1	servizi igienici comparabile medio			
STATO MANUTENZIONE		n° #	2	2	3	costo a nuovo		€	10.000,00
CLASSE ENERGET.		n° ##	1	1	1	vetustà		25	
LIVELLO DI PIANO		n°	2	0	2	vita utile attesa		30	
						costo deprezzato		€	1.666,67
						impianto riscaldamento			
						costo a nuovo		€	30.000,00
						vetustà		25	
						vita utile attesa		30	
						costo deprezzato		€	5.000,00
						altro impianto: condizionamento			
						costo a nuovo		€	7.000,00
						vetustà		25	
						vita utile attesa		30	
						costo deprezzato		€	1.166,67
						altro impianto: nessun impianto			
						costo a nuovo		€	-
						vetustà		10	
						vita utile attesa		30	
						costo deprezzato		€	-

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità mi-sura	IMMOBILE X		IMMOBILE Y		IMMOBILE Z	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	m²	61,00	61,00	167,00	167,00	62,00	62,00
SUP.BALCONE	0,30	m²	9,00	2,70	14,00	4,20	0,00	0,00
SUP.TERRAZZA - PORTICO	0,35	m²	0,00	0,00	47,00	16,45	0,00	0,00
SUP. VANO LIMITAZ.	0,50	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.SOFFITTA	0,25	m²	21,00	5,25	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,25	m²	23,00	5,75	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.P.AUTO	0,35	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	6,30
SUP.GARAGE	0,50	m²	18,00	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD	0,10	m²	0,00	0,00	148,00	14,80	0,00	0,00
totale		m²		83,70		202,45		68,30
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/m²	€	955,79	€	790,32	€	1.098,10

Divergenza % assoluta prezzi medi marginali	38,94
Superficie commerciale del subject	213,70

data		
*	incremento annuo	-1,00%
livello di piano		
**	LIV	3,00%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE											
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z				
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento		
PREZZO	€		80.000,00	€		160.000,00	€		75.000,00		
DATA	€	66,67	-	-€	1.333,33		€	62,50	-	-€	1.625,00
SERVIZI IGIEN.	€	1.666,67	+	€	1.666,67		€	1.666,67	+	€	1.666,67
IMP.RISCALDAM.	€	5.000,00	+	€	-		€	5.000,00	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	19.251,00	+	€	-		€	15.709,00	-	-€	15.709,00
CLASSE ENERGET.	€	3.050,00	+	€	-		€	3.100,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	2.400,00	-	-€	4.800,00		€	2.250,00	-	-€	4.500,00
PREZZO CORRETTO	€		75.533,33	€		157.600,00	€				54.832,67

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	m²	83,70	202,45	68,30
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 902,43	€ 778,46	€ 802,82

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	15,92
---	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE ***	€/m²	€ 778,46	€ 778,46	€ 778,46
SUP.BALCONE	€/m²	€ 233,54	€ 233,54	€ 233,54
SUP.TERRAZZA - PORTICO	€/m²	€ 272,46	€ 272,46	€ 272,46
SUP. VANO LIMITAZ.	€/m²	€ 389,23	€ 389,23	€ 389,23
SUP.SOFFITTA	€/m²	€ 194,62	€ 194,62	€ 194,62
SUP.CANTINA	€/m²	€ 194,62	€ 194,62	€ 194,62
SUP.P. AUTO	€/m²	€ 272,46	€ 272,46	€ 272,46
SUP.GARAGE	€/m²	€ 389,23	€ 389,23	€ 389,23
SUP.GIARD	€/m²	€ 77,85	€ 77,85	€ 77,85

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		75.533,33	€		157.600,00	€		54.832,67	
SUP. PRINCIPALE	€	778,46	+	€	55.270,93	€	778,46	+	€	54.492,47
SUP.BALCONE	€	233,54	-	-€	1.167,70	€	233,54	-	-€	2.335,39
SUP.TERRAZZA - PORTICO	€	272,46	+	€	5.449,25	€	272,46	+	€	7.356,48
SUP. VANO LIMITAZ.	€	389,23	+	€	24.910,84	€	389,23	+	€	24.910,84
SUP.SOFFITTA	€	194,62	+	€	19.266,98	€	194,62	+	€	23.353,91
SUP.CANTINA	€	194,62	-	-€	4.476,17	€	194,62	+	€	-
SUP.P.AUTO	€	272,46	+	€	-	€	272,46	+	€	-
SUP.GARAGE	€	389,23	-	-€	7.006,17	€	389,23	+	€	-
SUP.GIARD	€	77,85	+	€	8.952,33	€	77,85	-	-€	2.568,93
PREZZO CORRETTO	€		172.257,46	€		166.357,72	€		163.116,98	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile X	1/3
Comparabile Y	1/3
Comparabile Z	1/3
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	167.244,05 €
Riduzione presenza di luci a confine e non vedute	- 8.362,20 €
Valore al netto dei deprezzamenti	158.881,85 €
Arrotondato	158.000,00 €
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) m²	213,70
valore unitario al m²	€ 743,48

-5%

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	5,60
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	5,60
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	3,55
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	1,99

CALCOLO VALORE DIRITTO DI USUFRUTTO ABITAZIONE SUB 24

Formula
$$VU = RU \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Dove
VU = valore del diritto di usufrutto
RU = reddito medio annuo per il godimento della cosa, al netto spese
n = durata (anni) usufrutto dal momento della stima alla scadenza del diritto
r= saggio di attualizzazione monetario
q= montante unitario

Calcolo ipotetico contatto di locazione del subject ai fini della stima del diritto

Da extra dati (OMI) zona B1 fraz. Boschetti / Chiarini		
Abitazione civile normale	3,5	€/m²/mese min
	4,9	€/m²/mese max
medio osservato	4,2	
Riduzione livello di manutenzione	-25%	
Riduzione dimensione del subject	-10%	
Incidenza canone corretto	2,73	€/m²/mese
Superficie commerciale del subject da MCA	213,70	m²

Potenziale canone di locazione mensile	€ 583,40
Arrotondato	€ 600,00
Reddito lordo	€ 7.200,00
Incidenza spese	35%
Reddito netto	€ 4.680,00
Saggio commerciale	8,00%
Età usufruttuario alla data di stima	70
Sesso usufruttuario	F
Speranza vita da tabella di mortalità Istat – VEDIA ALLEGATO*	18,010

Valore del diritto usufrutto madre	€ 43.871,69	Incidenza diritto
Arrotondato	€ 45.000,00	28%
Valore dell'intera proprietà da MCA	158.000,00 €	
Valore nuda proprietà sig.ra Omissis	€ 56.500,00	36%
Valore nuda proprietà sig. Omissis	€ 56.500,00	36%

*Tabella Istat

Territorio Lombardia						
Sesso femmine						
Seleziona periodo	2022					
Funzioni biometriche	sopravviventi - lx	decessi - dx	probabilità di morte (per 1.000) - qx	anni vissuti - Lx	probabilità prospettiva di sopravvivenza - Px	speranza di vita - ex
	▲ ▼	▲ ▼	▲ ▼	▲ ▼	▲ ▼	▲ ▼
Età e classi di età						
fino a 4 anni	100 000	267	2.66567	498 808	0.9995578	85.309
5-9 anni	99 733	30	0.30513	498 587	0.9996375	80.535
10-14 anni	99 703	46	0.46056	498 406	0.9994302	75.559
15-19 anni	99 657	66	0.66414	498 122	0.9993565	70.593
20-24 anni	99 591	63	0.6312	497 802	0.9992906	65.638
25-29 anni	99 528	80	0.80072	497 449	0.9990744	60.678
30-34 anni	99 448	105	1.05367	496 988	0.9985918	55.724
35-39 anni	99 344	190	1.91256	496 288	0.9973981	50.78
40-44 anni	99 154	336	3.38779	494 997	0.9956988	45.872
45-49 anni	98 818	521	5.26938	492 868	0.9934835	41.019
50-54 anni	98 297	790	8.03959	489 656	0.9902602	36.222
55-59 anni	97 507	1 149	11.7837	484 887	0.9843904	31.494
60-64 anni	96 358	1 976	20.50542	477 318	0.9733129	26.837
65-69 anni	94 382	3 095	32.78907	464 580	0.9567579	22.342
70-74 anni	91 287	5 237	57.36511	444 490	0.9226778	18.01
75-79 anni	86 050	8 767	101.88345	410 121	0.8603882	13.941
80-84 anni	77 283	14 597	188.87968	352 864	0.7337985	10.215
85-89 anni	62 686	23 153	369.34528	258 931	0.5172794	6.965
90-94 anni	39 533	24 396	617.10257	133 940	0.2886527	4.495
95-99 anni	15 137	12 466	823.53984	38 662	0.1268993	2.89
100-104 anni	2 671	2 530	947.03135	4 906	0.0363477	1.904
105-109 anni	141	140	990.89917	178	0.0065682	1.269
110-114 anni	1	1	999.07661	1	0.0007256	0.91
115-119 anni	0	0	999.93659	0	0.0000544	0.715

SECONDA PARTE – ANALISI DEL PREZZO BASA ASTA (ART. 568 C.P.C)

Premesse

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei beni.

Si precisa che il prezzo a base d'asta di seguito riportato, per ogni subalterno, contempla tutte le condizioni limitative per l'acquisto di un bene in un trasferimento coattivo tipico delle procedure esecutive e concorsuali.

Oltre a tutti i contenuti del rapporto di valutazione, si rimanda anche alla nota informativa riportata al Capitolo H) Osservazioni finali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Liquidazione Giudiziale NR. 114/2023

BOX AUTO E NEGOZIO DI CUI AL SUB.22 E 23

Assunzioni estimative

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

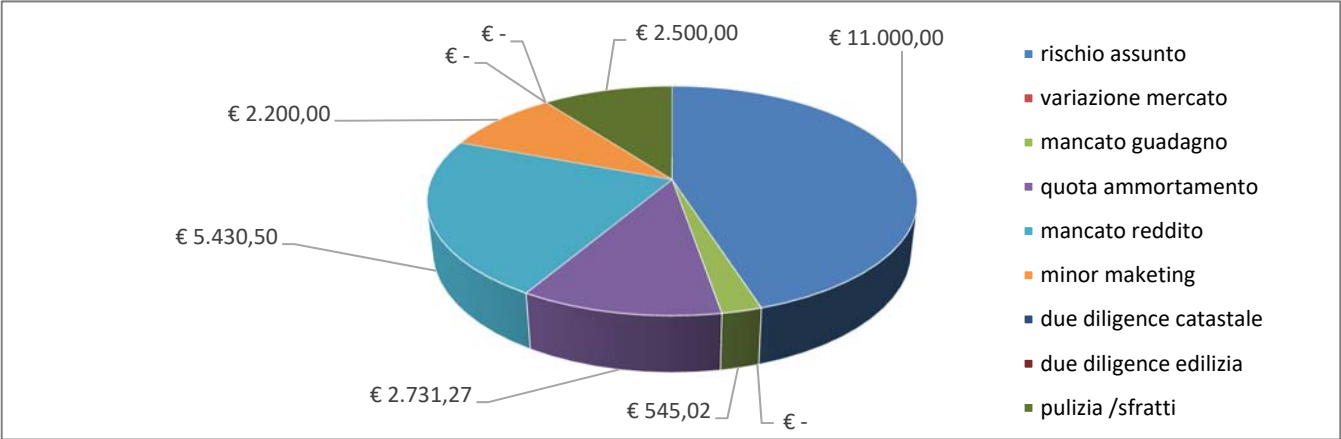
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 110.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo	7,77%
Incidenza media spese gestione in ambito commerciale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

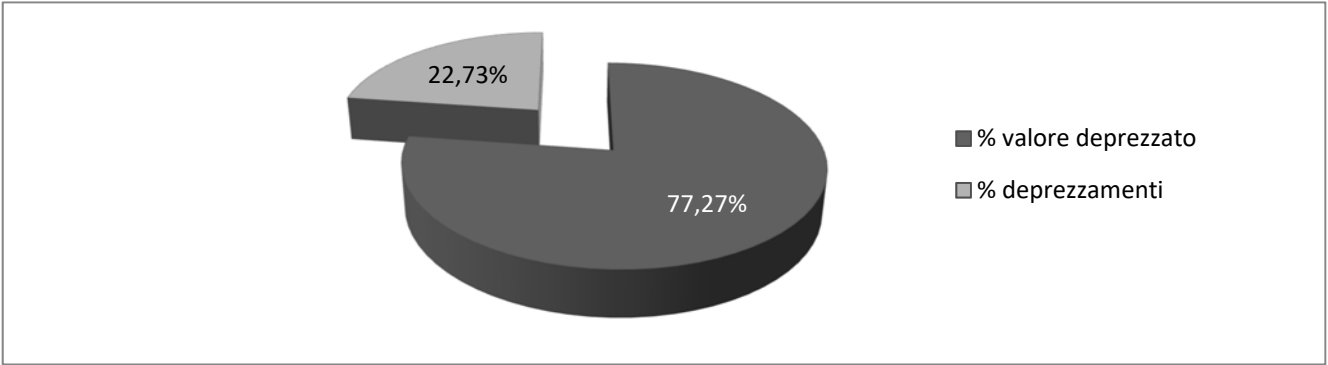
analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 2.731,27	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità	5,05%	€ 5.430,50	12
mancato guadagno	2,00%	€ 545,02	3
rischio vizi occulti, ambientali, edilizi, assenza garanzia	10,00%	€ 11.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 2.200,00	
altri deprezzamenti			
due diligence catastale	corpo	€ -	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€ -	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 2.500,00	
	Σ	€ 24.406,80	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 85.593,20
Arrotondato	€ 85.000,00
ribasso %	22,73%
Superficie commerciale	130,50
Incidenza €/m² L. 132/2015	€ 651,34

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a	€	85.000,00
Di cui negozio	88%	75.000,00 €
Di cui box auto	12%	10.000,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Liquidazione Giudiziale NR. 114/2023

MAGAZZINI DI CUI AL SUB.20

Assunzioni estimative

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

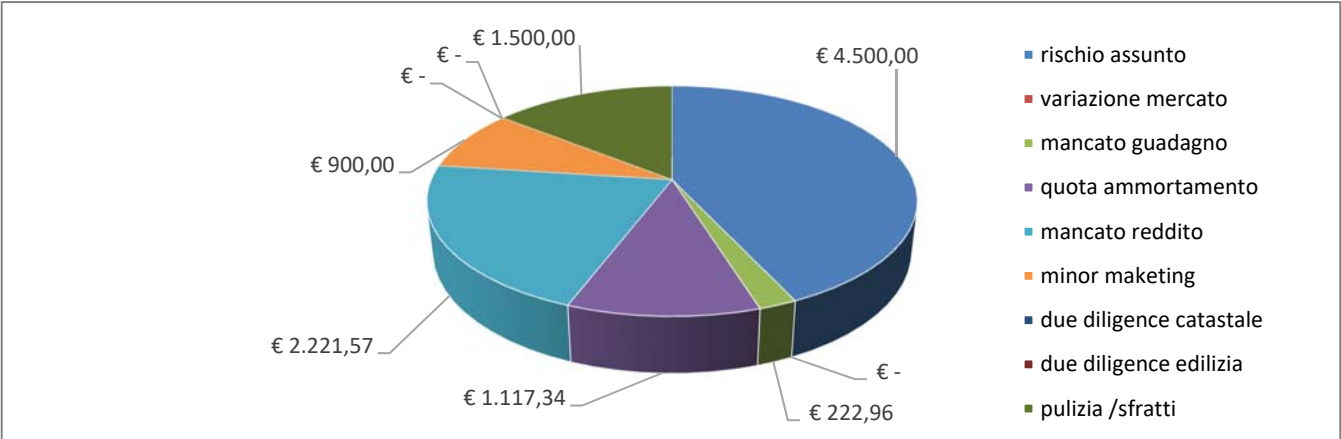
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 45.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo	7,77%
Incidenza media spese gestione in ambito commerciale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

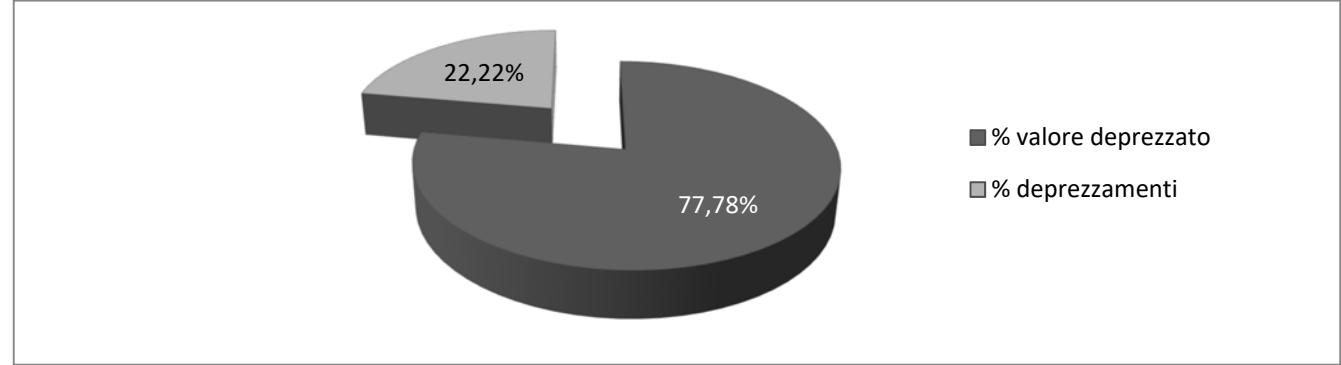
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 1.117,34	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità	5,05%	€ 2.221,57	12
mancato guadagno	2,00%	€ 222,96	3
rischio vizi occulti, ambientali, edilizi, assenza garanzia	10,00%	€ 4.500,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 900,00	
altri deprezzamenti			
due diligence catastale	corpo	€ -	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€ -	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 1.500,00	
	Som-		
	mano	€ 10.461,87	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 34.538,13
Arrotondato	€ 35.000,00
ribasso %	22,22%
Superficie commerciale	95,00
Incidenza €/m² L. 132/2015	€ 368,42

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a € 35.000,00

Con ipotesi di vendita senza diritto usufrutto, libero da diritto reale di godimento

Di cui, ai soli fini di un potenziale piano di riparto			arrotondato
A carico della piena proprietà società Omissis srl	1/3	€	12.000,00
Valore parte residua	€	23.000,00	
A carico dell'usufruttuario Sig.ra Omissis	31%	€	7.000,00
A carico della nuda proprietà sig.ra Omissis	34%	€	8.000,00
A carico della nuda proprietà sig. Omissis	34%	€	8.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Liquidazione Giudiziale NR. 114/2023

MAGAZZINI DI CUI AL SUB.21

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

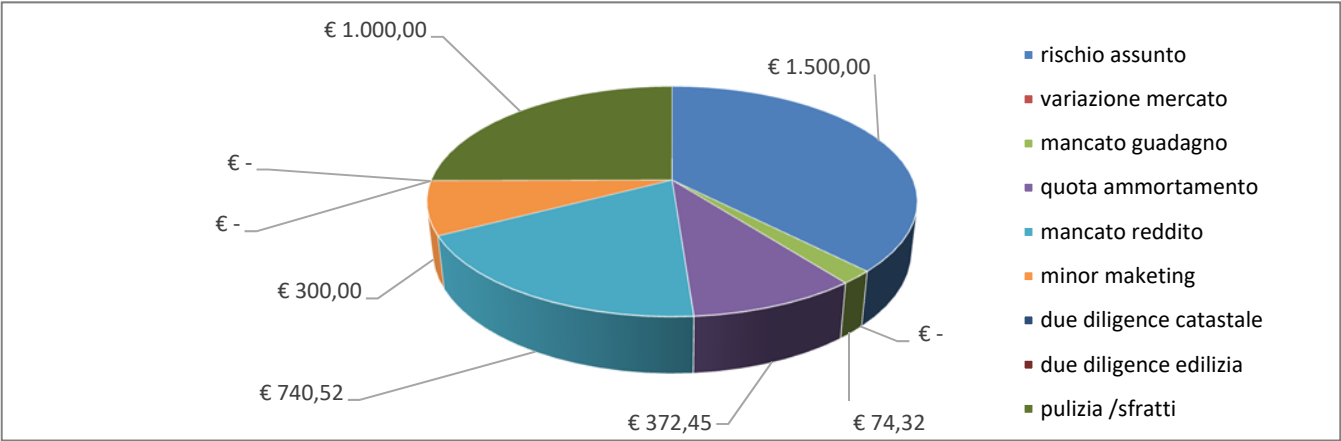
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 15.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo	7,77%
Incidenza media spese gestione in ambito commerciale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

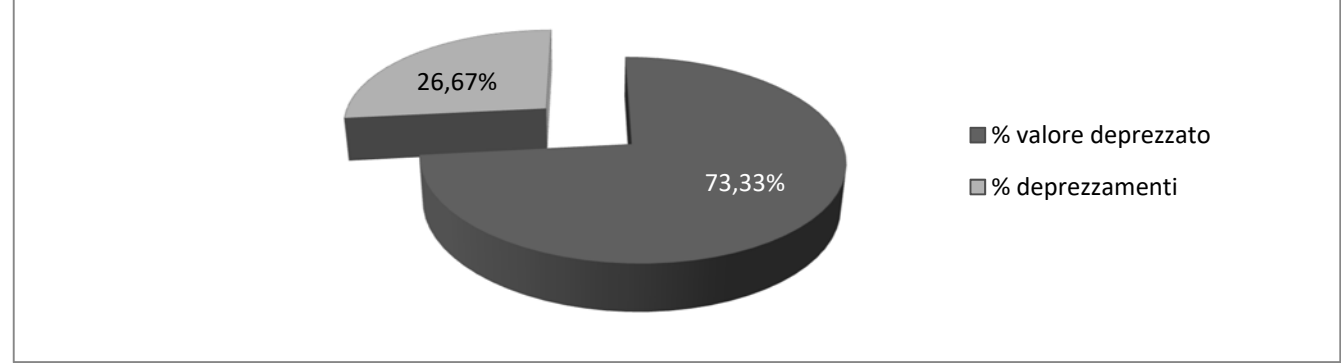
analisi estimativa	% annua	Deprezzeramenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 372,45	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità	5,05%	€ 740,52	12
mancato guadagno	2,00%	€ 74,32	3
rischio vizi occulti, ambientali, edilizi, assenza garanzia	10,00%	€ 1.500,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 300,00	
altri deprezzamenti			
due diligence catastale	corpo	€ -	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	corpo	€ -	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€ 1.000,00	
Sommano	€	3.987,29	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 11.012,71
Arrotondato	€ 11.000,00
ribasso %	26,67%
Superficie commerciale	35,00
Incidenza €/m² L. 132/2015	€ 314,29

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a € 11.000,00

Con ipotesi di vendita senza diritto usufrutto, libero da diritto reale di godimento

Di cui, ai soli fini di un potenziale piano di riparto			arrotondato
A carico della piena proprietà società Omissis srl	1/3	€	4.000,00
Valore parte residua	€	7.000,00	
A carico dell'usufruttuario Sig.ra Omissis	30%	€	2.000,00
A carico della nuda proprietà sig.ra Omissis	35%	€	2.500,00
A carico della nuda proprietà sig. Omissis	35%	€	2.500,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Liquidazione Giudiziale NR. 114/2023

ABITAZIONE DI CUI AL SUB.24

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Intero	€ 158.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo		5,00%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale		35%
Rapporto complementare area in edificio (edificio su più livelli)		20%

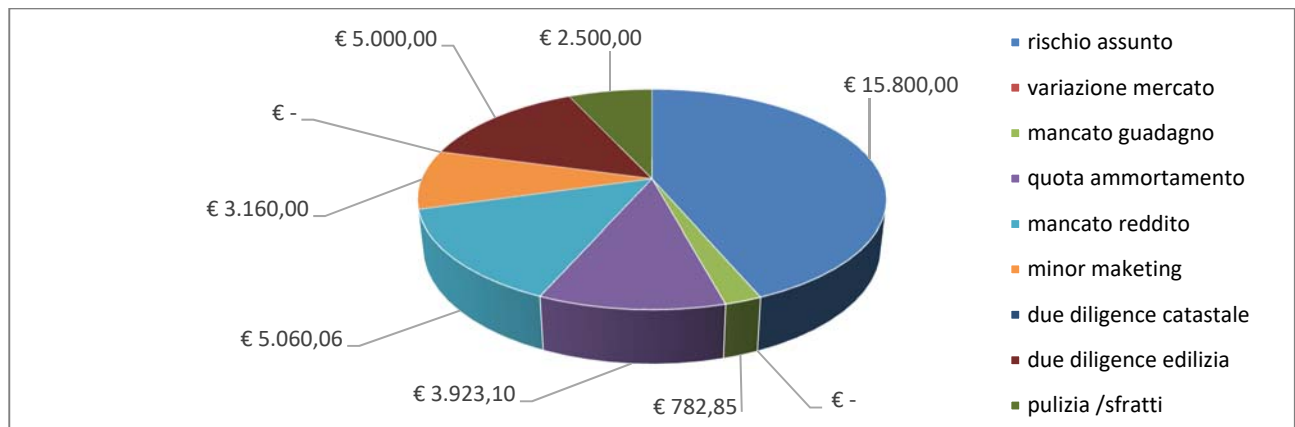
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espogriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,00%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,50%	€ 3.923,10	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità	3,25%	€ 5.060,06	12
mancato guadagno	2,00%	€ 782,85	3
rischio vizi occulti, ambientali, edilizi, assenza garanzia	10,00%	€ 15.800,00	
minor attività marketing	2,00%	€ 3.160,00	
altri deprezzamenti			
due diligence catastale	corpo	€ -	
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie*	corpo	€ 5.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni/ etc.	corpo	€ 2.500,00	
	Sommano	€ 36.226,01	

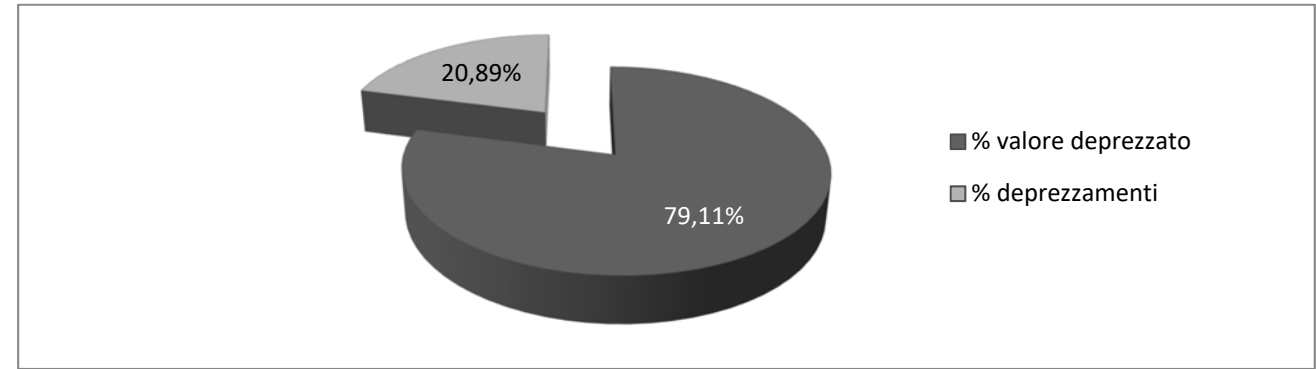
Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€ 121.773,99
Arrotondato	€ 125.000,00
ribasso %	20,89%
Superficie commerciale	213,70
Incidenza €/m² L. 132/2015	€ 584,93

*Riferite ad eventuali difformità riscontrabili e da sanare e/o ripristinare a cura dell'aggiudicatario.

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a € 125.000,00
Con ipotesi di vendita senza diritto usufrutto, libero da diritto reale di godimento

Di cui, ai soli fini di un potenziale piano di riparto			arrotondato
A carico dell'usufruttuario sig.ra Omissis per intero	28%	€	37.000,00
A carico della nuda proprietà sig.ra Omissis per 50%	36%	€	44.000,00
A carico della nuda proprietà sig. Omissis per 50%	36%	€	44.000,00
	100%		125.000,00 €

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO II.

ISPEZIONI IPO-CATASTALI

Fonte dei dati _ Notaio delegato dalla Procedura.



NOTAIO
AVV. ROBERTA de PAOLI AMBROSI

RELAZIONE IPOTECARIA - CATASTALE

Intestatario:

"FORNERIA PODAVINI SRL" con sede in Montichiari
codice fiscale 02303130989

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di MONTICHIARI

- quota intera di **piena proprietà** delle unità immobiliari censite al **foglio 76** della Sezione Urbana NCT del NCEU come segue:

--- **mappale 300/22**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 29, RC Euro 44,93;

--- **mappale 300/23**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 96, RC Euro 1.541,93.

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 14 marzo 2011 n. 68178 (Prot. n. BS0136711), dalla fusione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, degli originari mappali 300/16 e 300/17 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT, questi ultimi a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 28 ottobre 2005 n. 105738 (Prot. n. BS0336200), dalla divisione dell'originario mappale 300/9, a sua volta derivante, in forza di variazione del 22 novembre 2004 n. 87889 (Prot. n. BS0412526), per modifica identificativo degli originari mappali 1713/9-12798 (graffati) del foglio 87, a loro volta derivanti, in forza di den. di variazione del 10 novembre 1988 n. 26994, dalla fusione degli originari mappali 1713/1, 1713/2 e 1713/5 del foglio 87.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 76 mappale 300 ente urbano di are 4.77.

- quota **1/3 (un terzo)** di **piena proprietà** delle unità immobiliari censite al **foglio 76** della Sezione Urbana NCT del NCEU come segue:

--- **mappale 300/20**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 81, RC Euro 154,78;

--- **mappale 300/21**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 31, RC Euro 59,24.

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 14 marzo 2011 n. 68176 (Prot. n. BS0136710), dalla variazione degli spazi interni e della destinazione degli originari mappali 300/14 e 300/15 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT, quest'ultimi così costituiti in forza di den. di nuova costruzione del 28 ottobre 2005 n. 5814 (Prot. n. BS0336180) quali unità afferenti edificate su aree di corte.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 76 mappale 300 ente urbano di are 4.77.

NOTAI ASSOCIATI

Avv. Giuseppe Gorlani - Avv. Roberta de Paoli Ambrosi

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03714100983

25122 Brescia - Piazza della Vittoria, 11 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25020 Dello (BS) - Via Roma, 157 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25089 Villanuova sul Clisi (BS) - Viale Brescia, 1 - T. 0365 372052 - F. 030 2906473

depaoli@notaigdpa.it





NOTAIO
AVV. ROBERTA de PAOLI AMBROSI

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto Avv. dott.ssa ROBERTA de PAOLI AMBROSI, notaio in Brescia, con studio in piazza della Vittoria n. 11, iscritto al Collegio Notarile Brescia, esaminati i titoli di provenienza nel ventennio presso l'Ufficio del Territorio ed esperito ogni altro opportuno accertamento,

DICHIARO

- che in base a detti documenti e registri i beni sopra indicati risultano di titolarità per il diritto di piena proprietà di **FORNERIA PODAVINI SRL** in forza di atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 22 aprile 2003 n. 76119/8839 Repertorio Notaio Angelo Vanoli di Montichiari, trascritto, a Brescia, in data 9 maggio 2003 ai nn. 22337/13972;

- che sono stati esaminati i trasferimenti di Proprietà avvenuti nel ventennio e tutti i passaggi risultano regolari.

Risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni richiesta dall'art. 2650 del Codice civile;

- che fino alla data odierna essi risultano liberi da trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti registri fatta eccezione per:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 2 febbraio 2010 ai nn. 4017/970 (atto del 19 gennaio 2010 n. 99955/16153 Repertorio Notaio Angelo Vanoli di Montichiari);

a favore: "B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Montichiari;

contro: "FORNERIA PODAVINI SRL" suddetta, BELTRAMI GIOVANNA, PODAVINI PAOLO, PODAVINI SIMONA

somma iscritta: Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero);

somma capitale: Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero);

scadenza: anni 15;

grava in capo agli originari mappali 300/16, 300/17, 300/14 e 300/15 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari più altro bene non oggetto di relazione;

N.B.: Si rileva annotamento di modifica piano di ammortamento di mutuo in data 30 settembre 2016 ai nn. 37935/7922 con il quale, tra l'altro, viene prorogata la scadenza finale del finanziamento al 19 gennaio 2026;

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta, a Brescia, in data 11 dicembre 2019 ai nn. 55131/9775 (atto giudiziario del 10 dicembre 2019 n. 4473/2219 Repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma);

a favore: "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma;

contro: "FORNERIA PODAVINI SRL" suddetta;

somma iscritta: Euro 61.316,78 (sessantunomilatrecentosedici virgola settantotto);

somma capitale: Euro 30.658,39 (trentamilaseicentocinquantotto virgola

NOTAI ASSOCIATI

Avv. Giuseppe Gorlani - Avv. Roberta de Paoli Ambrosi

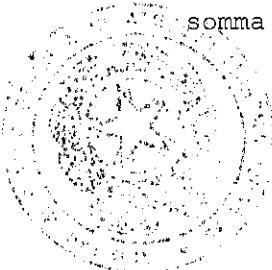
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03714100983

25122 Brescia - Piazza della Vittoria, 11 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25020 Dello (BS) - Via Roma, 157 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25089 Villanuova sul Clisi (BS) - Viale Brescia, 1 - T. 0365 372052 - F. 030 2906473

depaoli@notaigdp.it





NOTAIO
AVV. ROBERTA de PAOLI AMBROSI

trentanove);

grava in capo ai mappali 300/22 e 300/23 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 6 febbraio 2023 ai nn. 4581/3075 (atto giudiziario del 23 gennaio 2023 n. 405 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia);

a favore: "D.IN.AL S.R.L." con sede in Passirano;

contro: "FORNERIA PODAVINI S.R.L." suddetta;

grava in capo alla quota intera di piena proprietà dei mappali 300/22 e 300/23 e alla quota 1/3 di piena proprietà dei mappali 300/20 e 300/21 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari.

N.B.: Si precisa che nella suddetta Nota il mappale 300/21 viene erroneamente indicato come mappale 300/31.

Brescia, 19 dicembre 2023

In fede

NOTAI ASSOCIATI

Avv. Giuseppe Gorlani - Avv. Roberta de Paoli Ambrosi
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03714100983
25122 Brescia - Piazza della Vittoria, 11 - T. 030 296510 - F. 030 2906473
25020 Dello (BS) - Via Roma, 157 - T. 030 296510 - F. 030 2906473
25089 Villanuova sul Clisi (BS) - Viale Brescia, 1 - T. 0365 372052 - F. 030 2906473
depaoli@notaigdpa.it



NOTAIO
AVV. ROBERTA de PAOLI AMBROSI

RELAZIONE IPOTECARIA - CATASTALE

Intestatari:

- **BELTRAMI GIOVANNA** nata a Cazzago San Martino il 30 marzo 1953;
- **PODAVINI PAOLO** nato a Montichiari il 26 febbraio 1976;
- **PODAVINI SIMONA** nata a Montichiari il 19 giugno 1980.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Comune di MONTICHIARI

- **BELTRAMI GIOVANNA** per quota intera del diritto di usufrutto;
- **PODAVINI PAOLO** per quota 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà;
- **PODAVINI SIMONA** per quota 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà.

*** Intestazione catastale non allineata

delle unità immobiliari censite al foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU come segue:

- **mappale 300/24**, Via Tito Speri n. 21, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, RC Euro 339,83

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di den. di variazione del 14 marzo 2011 n. 68186 (Prot. n. BS0136712), dall'ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, dell'originario mappale 300/18 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 28 ottobre 2005 n. 105745 (Prot. n. BS0336239), dallo stralcio di b.c.n.c. e ampliamento dell'originario mappale 300/10, a sua volta derivante, in forza di variazione del 22 novembre 2004 n. 87893 (Prot. n. BS0412535), per modifica identificativo dell'originario mappale 1713/10 del foglio 87, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 10 novembre 1988 n. 26996 dalla fusione degli originari mappali 1713/7 e 1713/8 del foglio 87.

Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 76 mappale 300 ente urbano di are 4.77.

2) Comune di MONTICHIARI

- **BELTRAMI GIOVANNA** per quota 2/3 (due terzi) del diritto di usufrutto;
- **PODAVINI PAOLO** per quota 1/3 (un terzo) di nuda proprietà;
- **PODAVINI SIMONA** per quota 1/3 (un terzo) di nuda proprietà.

delle unità immobiliari censite al foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU come segue:

- **mappale 300/20**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 81, RC Euro 154,78;

- **mappale 300/21**, Via Tito Speri n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 31, RC Euro 59,24.

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 14 marzo 2011 n. 68176 (Prot. n. BS0136710), dalla variazione degli

NOTAI ASSOCIATI

Avv. Giuseppe Gorlani - Avv. Roberta de Paoli Ambrosi

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03714100983

25122 Brescia - Piazza della Vittoria, 11 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25020 Dello (BS) - Via Roma, 157 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25089 Villanuova sul Clisi (BS) - Viale Brescia, 1 - T. 0365 372052 - F. 030 2906473

depaoli@notaigdpa.it





NOTAIO

AVV. ROBERTA de PAOLI AMBROSI

spazi interni e della destinazione degli originari mappali 300/14 e 300/15 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT, quest'ultimi così costituiti in forza di den. di nuova costruzione del 28 ottobre 2005 n. 5814 (Prot. n. BS0336180) quali unità afferenti edificate su aree di corte.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 76 mappale 300 ente urbano di are 4.77.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto Avv. dott.ssa ROBERTA de PAOLI AMBROSI, notaio in Brescia, con studio in piazza della Vittoria n. 11, iscritto al Collegio Notarile Brescia, esaminati i titoli di provenienza nel ventennio presso l'Ufficio del Territorio ed esperito ogni altro opportuno accertamento,

DICHIARO

- che in base a detti documenti e registri i beni sopra indicati risultano di titolarità per i diritti sopra indicati di **BELTRAMI GIOVANNA, PODAVINI PAOLO e PODAVINI SIMONA** in forza di:

--- atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Lombardi in data 24 novembre 1988 rep. n. 69795/17922 trascritto, a Brescia, in data 29 novembre 1988 ai nn. 32792/22257;

--- atto di donazione a rogito del notaio Angelo Vanoli in data 12 Febbraio 2004 rep. n. 79988/9618 trascritto, a Brescia, in data 02 marzo 2004 ai nn. 10867/6906;

--- accrescimento di usufrutto in capo alla signora BELTRAMI GIOVANNA, in morte del signor PODAVINI BRUNO ANDREA, deceduto in data 6 marzo 2004;

- che sono stati esaminati i trasferimenti di Proprietà avvenuti nel ventennio e tutti i passaggi risultano regolari.

Risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni richiesta dall'art. 2650 del Codice civile;

- che fino alla data odierna essi risultano liberi da trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti registri fatta eccezione per:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 2 febbraio 2010 ai nn. 4017/970 (atto del 19 gennaio 2010 n. 99955/16153 Repertorio Notaio Angelo Vanoli di Montichiari);

a favore: "B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Montichiari;

contro: "FORNERIA PODAVINI SRL" suddetta, BELTRAMI GIOVANNA, PODAVINI PAOLO, PODAVINI SIMONA

somma iscritta: Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero);

somma capitale: Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero);

scadenza: anni 15;

grava in capo agli originari mappali 300/16, 300/17, 300/14, 300/15 e 300/18 del foglio 76 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Montichiari;

NOTAI ASSOCIATI

Avv. Giuseppe Gorlani - Avv. Roberta de Paoli Ambrosi

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03714100983

25122 Brescia - Piazza della Vittoria, 11 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25020 Dello (BS) - Via Roma, 157 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25089 Villanuova sul Clisi (BS) - Viale Brescia, 1 - T. 0365 372052 - F. 030 2906473

depaoli@notaigdpa.it

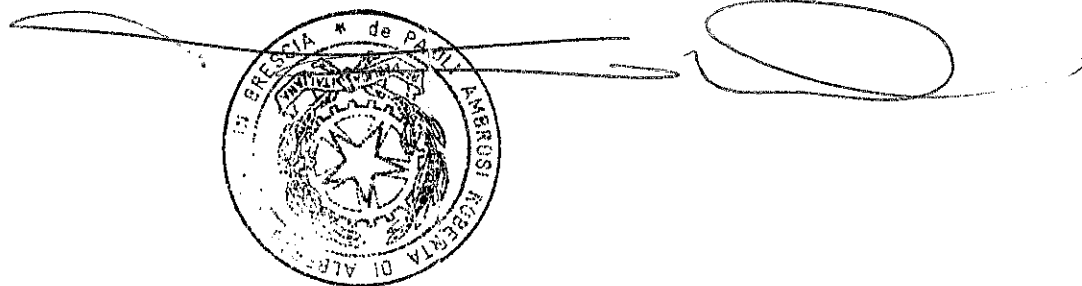


NOTAIO
AVV. ROBERTA de PAOLI AMBROSI

N.B.: Si rileva annotamento di modifica piano di ammortamento di mutuo in data 30 settembre 2016 ai nn. 37935/7922 con il quale, tra l'altro, viene prorogata la scadenza finale del finanziamento al 19 gennaio 2026;

Brescia, 28 marzo 2024

In fede



NOTAI ASSOCIATI

Avv. Giuseppe Gorlani - Avv. Roberta de Paoli Ambrosi

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03714100983

25122 Brescia - Piazza della Vittoria, 11 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25020 Dello (BS) - Via Roma, 157 - T. 030 296510 - F. 030 2906473

25089 Villanuova sul Clisi (BS) - Viale Brescia, 1 - T. 0365 372052 - F. 030 2906473

depaoli@notaigdpa.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO III.
VERIFICA STATO OCCUPAZIONALE DEI CESPITI.

Al Geometra
Matteo Negri
In qualità di CTU incaricato dal
Tribunale di Brescia

a mezzo PEC

**OGGETTO: *Istanza di accesso del CTU incaricato dal Tribunale di Brescia -
prot. N 10408 del 16/01/2024 – Liquidazione Giudiziale n.
114/2023 – Forneria Podavini Srl in liquidazione***

In merito alla richiesta relativa all'istanza in oggetto, si comunica che non risultano in capo ai soggetti richiesti per il periodo dal 2011 al 2023 contratti di locazione, comodato d'uso e preliminari di compravendita registrati.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Marco Roselli

(firmato digitalmente)

() firma su delega del Direttore Provinciale Alfonso Lucarelli*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Per venire incontro a qualsiasi problematica e per qualsiasi informazione si può contattare il Funzionario Referente Michela Tononi. Tel. 030/8354760. Il Responsabile del procedimento Amministrativo è Marco Roselli.

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO IV.

COPIA ULTIMI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, CON ESTRATTO DELLE PRINCIPALI TAVOLE DI PROGETTO.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Montichiari (BS).

Provvedimenti autorizzativi esaminati

- ☒ Richiesta di licenza d'uso commerciale DPR 425/94 _ prot. 12385 del 11.06.1996 _ PE 328/1996.
- ☒ Denuncia inizio attività prot. 11497 del 17.05.2000 _ PE 259/2000 per sistemazione fabbricato con sostituzione copertura e spostamento servizi.
- ☒ Denuncia inizio attività prot. 7711 del 21.03.2005 _ PE 137/2005 per ristrutturazione negozio adibito a forneria e dell'abitazione.
- ☒ Denuncia inizio attività prot. 21284 del 01.07.2006 _ PE 345/2006 per variante alla Denuncia inizio attività prot. 7711 del 21.03.2005.
- ☒ Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi n. 33279 del 10.12.2004 _ pratica condono edilizio PE 677/2004. Permesso di costruire in sanatoria oneroso n. 69/2006 rilasciato in data 28.08.2009.
- ☒ Denuncia inizio attività prot. 13636 del 28.04.2010 _ PE 219/2010 per ristrutturazione edilizia, in particolare opere interne per realizzazione locali accessori alla forneria.

Altro

- ☒ Opere interne di cui all'art. 26 L. 47/85 prot. 3636 del 15.02.2000 _ PE 73/2000 pratica non conclusa.
- ☒ Domanda di autorizzazione paesaggistica art. 7 L.1497/1939 prot. 11270 del 15.05.2000 _ PE 250/2000.
- ☒ Domanda di autorizzazione paesaggistica art. 7 L.1497/1939 prot. 34737 del 27.12.2004 _ PE 774/2004.

Denuncia di inizio attività edilizia

(art.22, DPR 06/06/2001 n. 380)

AL SIGNOR SINDACO

I sottoscritti **PODAVINI PAOLO**, nato a Montichiari il 26/02/1976 C.F. PDV PLA 76B26 F471S residente a Montichiari in via Tito Speri n° 21 e **PODAVINI SIMONA** nata a Montichiari il 19/06/1980 in qualità di proprietari della ditta **FORNERIA PODAVINI S.R.L.** ubicata in Montichiari, Via Tito Speri n° 21, identificato catastalmente al Fgl. 76 mappale 300-301-302 NCTR, di Montichiari risultante classificato nello strumento urbanistico vigente in zona A,

D E N U N C I A

ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L. 07/08/1990 n° 241. che darà inizio, non prima di giorni trenta, dalla presentazione della presente, ai seguenti interventi:

RISTRUTTURAZIONE NEGOZIO ADIBITO A FORNERIA E DELL' ABITAZIONE

A tal fine dichiara che :

a) Il progettista dell'intervento sopraindicato é il **Geom. IVAN TORTELLI** C.F. TRT VNI 76R12 C312Q iscritto all'albo professionale dei geometri della provincia di Brescia al n° 4722 con studio in MONTICHIARI (BS) Via Trieste n° 136 tel. 030/9961101.

b) Il direttore dei lavori dell' intervento sopraindicato é lo stesso progettista.

c) I lavori saranno eseguiti dall'Impresa Edile **AGLIARDI RENATO** via Marconi n 190 Montichiari (BS)

- La documentazione il cui deposito é prescritto da norme speciali verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse.

- I materiali derivanti dalle opere di demolizione verranno smaltiti presso la discarica autorizzata **MASCARINI S.r.l.** di Calcinatello (BS).

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 22, del DPR 06/06/2001 n. 380, allego alla presente denuncia di inizio dell'attività edilizia quanto segue :

(X) Relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell' intervento.

(X) Fotografie dell' immobile oggetto dell' intervento.

(X) Elaborati progettuali illustranti l'intervento :

(X) estratto strumento urbanistico vigente

(X) estratto mappa coerenziato

(X) planimetria

(X) piante

(X) sezione

(X) prospetto

(X) di rilievo

(X) di rilievo

(X) di rilievo

(X) di rilievo

(X) di progetto

(X) di progetto

(X) di progetto

(X) di progetto

Comune di Montichiari
PROTOCOLLO

N. 0007711
21/03/2005
TECNICO TERRITORIO
cat. 10 cla. 09



Regione Lombardia
Comune di Montichiari
Provincia di Brescia

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO
Sportello Unico edilizia

Comune di Montichiari
PROTOCOLLO AA00 c_f471
N. 0021284
10/07/2006
TECNICO TERRITORIO
cat. 10 cla. 09

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 2001 - art. 41 L.R. n. 12 del 2005)

- ☒ **ordinaria** ☐ **sostitutiva del permesso di costruire**
☐ **variante a P.E. _____ n. _____ del _____.**
☐ **variante postuma** (art. 41 c. 2 L.R. 12/05) **a P.E. _____ n. _____ del _____.**

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Montichiari

Il sottoscritto⁽¹⁾ **PODAVINI PAOLO C.F. PDVPLA76B26F471S – PODAVINI SIMONA C.F. PDVSMN80H59F471S**
residente in Montichiari (CAP 25018) Via Tito Speri n° 21 – Montichiari Via Montechiaresa n° 27

tel. _____ 030/961000 _____ fax _____ in qualità di:

- ☐ proprietario ☐ concessionario ☐ usufruttuario ☐ affittuario ☐ _____
☒ **legale rappresentante ditta _____ FORNERIA PODAVINI S.r.l.**
P.IVA/C.F. _____ con sede in _____ Montichiari _____ via _____ T. Speri _____ n° _____ 21 _____

COMUNICA

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo, cioè il _____
ovvero il giorno _____ (entro 12 mesi dalla data medesima) darà inizio ai lavori di seguito indicati:

- | | |
|--|---|
| ☐ nuova costruzione ☐ fuori terra ☐ interrata | ☐ realizzazione infrastrutture ed impianti |
| ☐ demolizione | ☐ torri e tralicci/ripetitori |
| ☐ ampliamento/sopralzo | ☐ installazione manufatti leggeri |
| ☐ Incremento di volume < al 20% di quello dell'edificio principale | ☐ interventi sulle pertinenze |
| ☐ manutenzione straordinaria | ☐ realizzazione depositi o impianti all'aperto |
| ☐ restauro e risanamento conservativo | ☐ eliminazione barriere architettoniche |
| ☒ ristrutturazione edilizia | ☐ recinzioni, accessi carrai/ pedonali |
| ☐ ristrutturazione urbanistica | ☐ cambio di destinazione |
| ☐ opere di urbanizzazione ☐ primaria ☐ secondaria | ☐ (altro) _____ |

relativi all'immobile sito in via Tito Speri n. 21 località Montichiari

individuato nel NCTR ai mappali n. 300 foglio n. 76 e classificato

- ☒ in zona: **A1** _____ nello strumento urbanistico generale vigente
☐ in zona: _____ nello strumento urbanistico generale in salvaguardia
☐ non interessato da alcun piano attuativo vigente
☐ interno al Piano di _____ denominato _____
approvato con deliberazione C.C. n. _____ del _____ e convenzionato con atto
notaio _____ del _____ rep. _____
☐ non soggetto a vincoli
☒ soggetto a... sequent... vincol... :
☐ bene d'interesse culturale (D.Lgs n. 42 del 2004 parte II) ex 1089/39
☒ bene d'interesse paesaggistico (D.Lgs n. 42 del 2004 parte III) ex 1497/39
☐ sismico
☐ zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78
☐ fascia rispetto: ☐ stradale ☐ ferroviaria ☐ cimiteriale ☐ aeroportuale
☐ fascia rispetto: ☐ reticolo idrico ☐ acquedotto ☐ elettrodotto
☐ (altro) _____

⁽¹⁾ Indicare cognome e nome; in caso di più proprietari allegare elenco separato



DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI
(art. 32 D.L. 30 settembre 2003 n° 269, convertito con modifiche nella legge 24 novembre 2003 n° 326)

Numero progressivo:

(il numero progressivo va indicato nei versamenti relativi all'oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori)

RISERVATO AL COMUNE		
	Denominazione	Codice ISTAT
Regione	LOMBARDIA	03
Provincia	BRESCIA	017
Comune	MONTICHIARI	
N° Protocollo		

Comune di Montichiari
PROTOCOLLO

N. 0033279
10/12/2004
TECNICO TERRITORIO
cat. 10 cla. 09

Dati relativi al richiedente:

Cognome o denominazione PODAVINI

Nome PAOLO SIMONA

Codice fiscale PDVPLA76BZ6F471S
PDVSHN80H59F471S

Residenza anagrafica

Comune MONTICHIARI

Via e numero civico TITO SPERI 21

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione

Comune MONTICHIARI

Via e numero civico TITO SPERI 21
(in mancanza)

Catasto terreni foglio di mappa 076 numeri mappa 300-301-302

Catasto fabbricati foglio di mappa numeri mappa sub.

Immobile soggetto a vincoli di tutela: SI ☐ NO ☒ Area demaniale: SI ☐ NO ☒



CITTÀ DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO
UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

DIRITTI DI SEGRETERIA €

N. 69 Registro delle concessioni in sanatoria anno 2006
Pratica n. 677/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ONEROSO
(Legge 28/2/1985 n. 47 e Legge 23/12/1994 n. 724 art. 39, Legge 24/11/2003 n. 326 - art. 32)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO

Vista l'istanza di condono edilizio presentata in data 10/12/2004, da **PODAVINI PAOLO VIA TITO SPERI 21 MONTICHIARI BS, c.f. PDVPLA76B26F471S, PODAVINI SIMONA VIA MONTECHIARESA 27 MONTICHIARI BS, c.f. PDVSMN80H59F471S** in qualità di proprietario tendente ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per **NUOVO GARAGE** in Montichiari in **VIA TITO SPERI, 21** in corrispondenza **sezione U foglio n. 76 mappale 300, sub. 15 e sub. 17** (del N.C.T.R. di Montichiari) per opere eseguite prima del 31/3/2003 come risulta da dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000;

Accertato che l'interessato ha versato l'oblazione complessiva dovuta allo Stato dell'importo di € 10.230;

Viste le norme in materia urbanistico/edilizia;

Vista la Legge 28/2/1985 n. 47;

Vista la Legge 23/12/1994, n. 724 e la Legge 24/11/2003, n. 326;

Dato atto che come da quietanza n. 281-282 del 14.10.2004 è stato corrisposto interamente il contributo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001;

Fatti salvi i diritti di terzi;

Con il presente,

PERMETTE IN SANATORIA

a sensi dell'art. 35 della Legge 28/2/1985, così come modificato dall'art. 39 della Legge n. 724/94 e dell'art. 32 delle Legge n. 326/2003, a **PODAVINI PAOLO VIA TITO SPERI 21 MONTICHIARI BS, c.f. PDVPLA76B26F471S, PODAVINI SIMONA VIA MONTECHIARESA 27 MONTICHIARI BS, c.f. PDVSMN80H59F471S**, le opere riguardanti **NUOVO GARAGE** in **VIA TITO SPERI, 21** in conformità al progetto presentato composto da n. **3** tavole, che formano parte integrante della presente provvedimento, realizzato in Montichiari, in Via **VIA TITO SPERI, 21**

Si prescrive che la copertura del locale garage ora realizzata a due falde con soprastante manto in guaina impermeabile, sia sostituito con una copertura piana con superiore riporto di terreno vegetale spessore minimo cm. 30, al fine di realizzare un tetto verde al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo della nuova struttura con il contesto in cui si inserisce.



Regione Lombardia
Comune di Montichiari
Provincia di Brescia

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO
Sportello Unico edilizia

Comune di Montichiari
PROTOCOLLO AA00 c_f471

N. 0013636
28/04/2010

Cla: 6.3 uepuep
UOC:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 2001 - art. 41 L.R. n. 12 del 2005)

- ☒ **ordinaria** ☐ **sostitutiva del permesso di costruire**
☐ **variante a P.E.** _____ n. _____ del _____.
☐ **variante postuma** (art. 41 c. 2 L.R. 12/05) **a P.E.** _____ n. _____ del _____.

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Montichiari

Il sottoscritto⁽¹⁾ **PODAVINI PAOLO C.F. PDVPLA76B26F471S – PODAVINI SIMONA C.F. PDVSMN80H59F471S**

residente in Montichiari (CAP 25018) Via Tito Speri n° 21 – Montichiari Via Montechiarese n° 27

tel. _____ 030/961000 _____ fax _____ in qualità di:

☐ proprietario ☐ concessionario ☐ usufruttuario ☐ affittuario ☐ _____

☒ **legale rappresentante ditta** _____ **FORNERIA PODAVINI S.r.l.** _____
P.IVA/C.F. _____ con sede in _____ Montichiari _____ via _____ T. Speri _____ n° _____ 21 _____

COMUNICA

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo, cioè il _____
ovvero il giorno _____ (entro 12 mesi dalla data medesima) darà inizio ai lavori di seguito indicati:

- | | |
|--|---|
| ☐ nuova costruzione ☐ fuori terra ☐ interrata | ☐ realizzazione infrastrutture ed impianti |
| ☐ demolizione | ☐ torri e tralicci/ripetitori |
| ☐ ampliamento/sopralzo | ☐ installazione manufatti leggeri |
| ☐ Incremento di volume < al 20% di quello dell'edificio principale | ☐ interventi sulle pertinenze |
| ☐ manutenzione straordinaria | ☐ realizzazione depositi o impianti all'aperto |
| ☐ restauro e risanamento conservativo | ☐ eliminazione barriere architettoniche |
| ☒ ristrutturazione edilizia | ☐ recinzioni, accessi carrai/pedonali |
| ☐ ristrutturazione urbanistica | ☐ cambio di destinazione |
| ☐ opere di urbanizzazione ☐ primaria ☐ secondaria | ☐ (altro) _____ |

relativi all'immobile sito in via Tito Speri n. 21 località Montichiari

individuato nel NCTR ai mappali n. 300-301 foglio n. 76 e classificato

- ☒ in zona: **A1** _____ nello strumento urbanistico generale vigente
☐ in zona: _____ nello strumento urbanistico generale in salvaguardia
☐ non interessato da alcun piano attuativo vigente
☐ interno al Piano di _____ denominato _____
approvato con deliberazione C.C. n. _____ del _____ e convenzionato con atto
notaio _____ del _____ rep. _____
☐ non soggetto a vincoli
☒ soggetto a... seguent... vincol... :
☐ bene d'interesse culturale (D.Lgs n. 42 del 2004 parte II) ex 1089/39
☒ bene d'interesse paesaggistico (D.Lgs n. 42 del 2004 parte III) ex 1497/39
☐ sismico
☐ zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78
☐ fascia rispetto: ☐ stradale ☐ ferroviaria ☐ cimiteriale ☐ aeroportuale
☐ fascia rispetto: ☐ reticolo idrico ☐ acquedotto ☐ elettrodotto
☐ (altro) _____

⁽¹⁾ Indicare cognome e nome; in caso di più proprietari allegare elenco separato

MUNICIPIO DI MONTICHIARI		
N°	3636	uff. <u>tecnica</u>
Cat.	X	Cl. 8 Fasc.
Data di arrivo	15 FEB. 2000	
Visto	IL SINDACO	

COMUNE DI MONTICHIARI

PROVINCIA DI BRESCIA

OPERE INTERNE

Art. 26 Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

OPERE INTERNE all'immobile di proprietà PODAVINI BRUNO
 sito in Via TITO SPERI N° 21 adibito ad uso RIPOSTIGLIO catastalmente
 identificato al Fg. 76 mapp. 300-301 sub. _____

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto GEOM. LINO PEZZAIOLI (C.F. PZZ LNI LAC21 F471G) iscritto
 all'ordine GEOMETRI della Provincia di BRESCIA con studio in
 all'albo MONTICHIARI Via P.ZA TEATRO N° 15 su incarico
 del proprietario Sign. PODAVINI BRUNO
 residente in MONTICHIARI Via TITO SPERI N° 21

Esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e proceduto a sopralluogo di verifica

D I C H I A R A

che le opere interne da eseguire all'immobile sopraindicato consistono in

- SPOSTAMENTO FORNO
- SPOSTAMENTO SERVIZI IGIENICI
- PAVIMENTAZIONI - RIVESTIMENTI - INTONACI - SERRAMENTI - IMPIANTI

MUNICIPIO DI MONTICHIARI
N. 1127uff. Tenice
Cat. X Cl. 3 Fasc. _____
Data di arrivo 15 MAG. 2000
Visto _____ IL SINDACO



All'Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Montichiari

15 MAG. 2000

OGGETTO: Domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939, n.1497.

Il Sottoscritto PODAVINI BRUNO residente a
MONTICHIARI in via TITO SPERI n. 21,
Tel. 030961000, C.F. PDVBRN48S23D940B
proprietario (o altro titolo) dell'immobile sito in MONTICHIARI
via TITO SPERI, individuato catastalmente al Fg.
76 Mapp. 300 (NCTR di Montichiari);

FA ISTANZA

di autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge N. 1497/1939 per realizzare le opere così come indicate negli allegati elaborati grafici e nella allegata relazione tecnica redatti da
GEOM. LINO PEZZAIOLI con sede in MONTICHIARI
via PIAZZA TEATRO n. 15
Tel. 030962135, iscritto al n. 1860 dell'albo professionale dell'ordine
(collegio) GEOMETRI della provincia di BRESCIA (presso
cui è domiciliato per le relative comunicazioni riferite alla domanda in oggetto).

A tal fine dichiara che l'intervento necessita di autorizzazione ex. art. 7/1497 in quanto ricadente in ambito vincolato ai sensi della L. n. 1497/39 con D.M. 25.08.1965 con Legge 8.8.1985, n. 431;

27 DIC 2004
All'Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di MONTICHIARI

OGGETTO: Domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939, N° 1497.

La Sottoscritta Ditta FORNERIA PODAVINI S.R.L. con sede in Montichiari Via Tito Speri n° 21, P.IVA 02303130989, in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Montichiari via Tito Speri n° 21, individuato catastalmente al Fgl. 92 Mapp. 300-301-302 NCTR, del Comune censuario di Montichiari;

FA ISTANZA

Di autorizzazione, di cui all'art. 7 della Legge n° 1497/1939, per realizzare le opere così come indicate negli allegati elaborati grafici, relazione tecnica e documentazione fotografica redatti dal Geom. TORTELLI IVAN con studio in Montichiari (BS) Via Trieste n° 136, tel. 030/9961101, iscritto all'albo professionale del Collegio Geometri della provincia di Brescia n° 4722

A tal fine **dichiara** che l'intervento necessita di autorizzazione ex art. 7/1947 in quanto ricadente in ambito vincolato ai sensi:

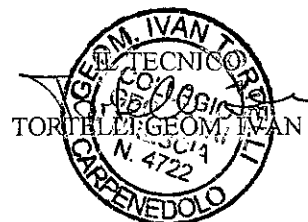
() della Legge n° 1497/39 con D.M. 25/08/1965;

() della Legge 08/08/1985 n° 431.

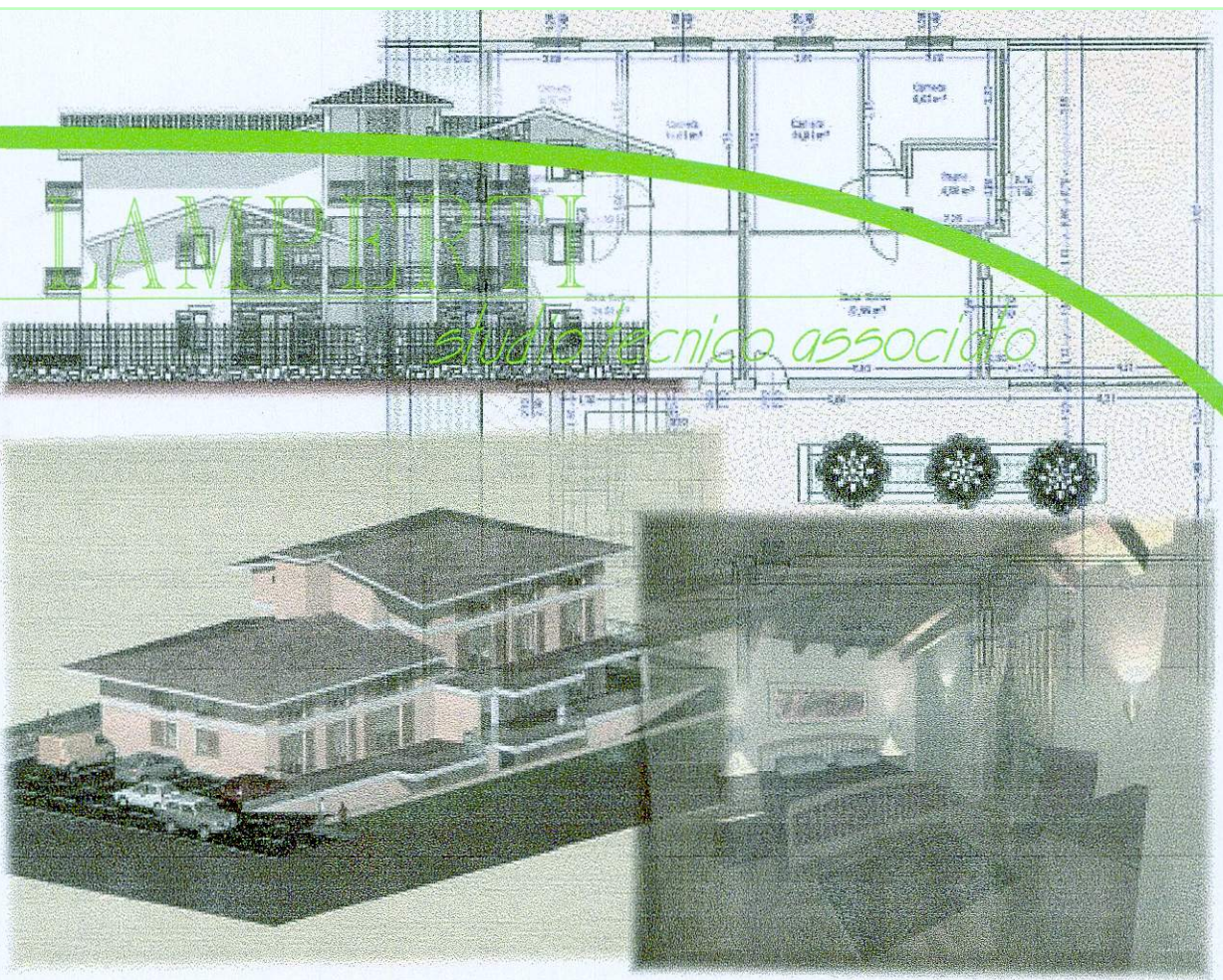
Segnala altresì che l'immobile non ricade in ambito vincolato ai sensi del R.D. 30/12/1923, n° 3267, ovvero non è compreso all'interno del Perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio, ovvero non è assoggettato al vincolo di cui alla L. 01/06/1939 n° 1089.

Si allegano a corredo della domanda, gli elaborati grafici così come indicati dalla circolare regionale in materia.

Montichiari addì 23/12/2004



LAMPERTI Geom. LUIGI - TORTELLI Geom. IVAN

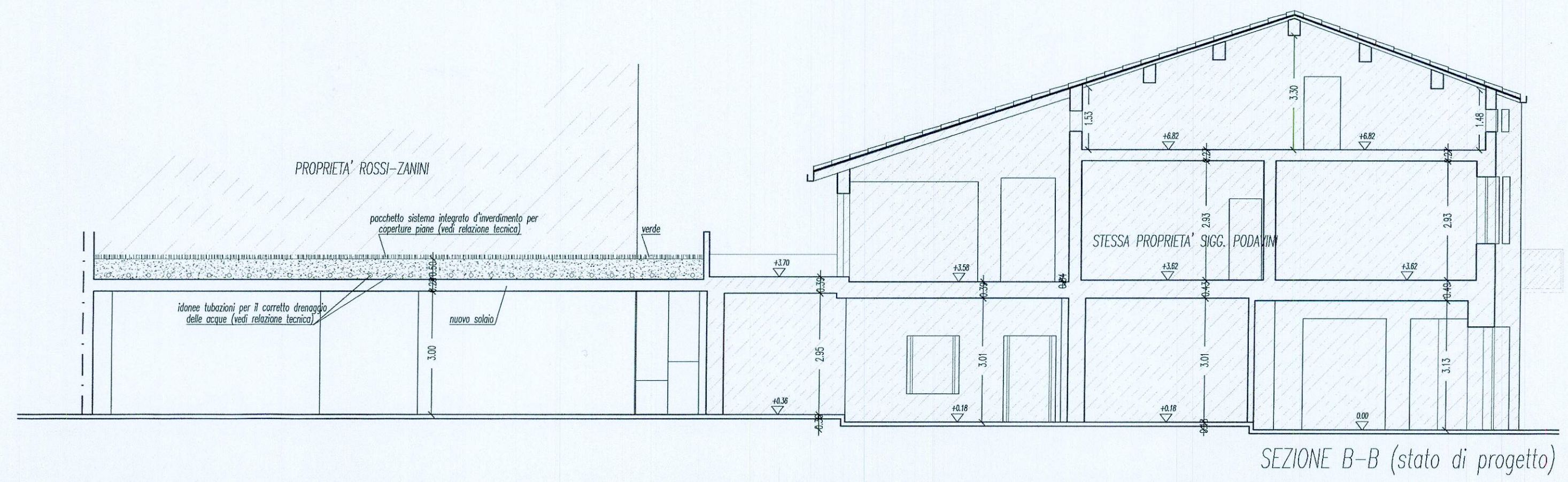
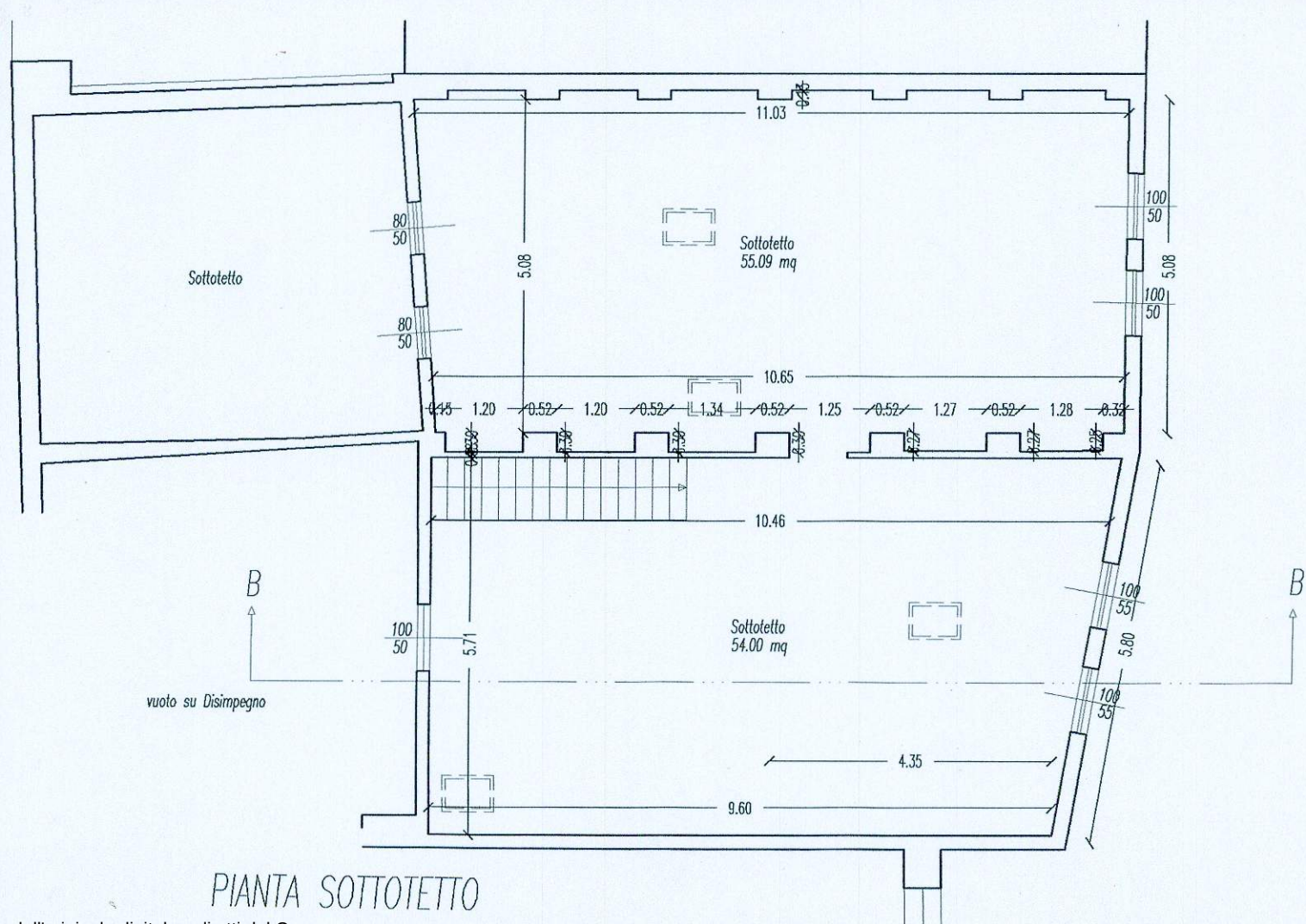
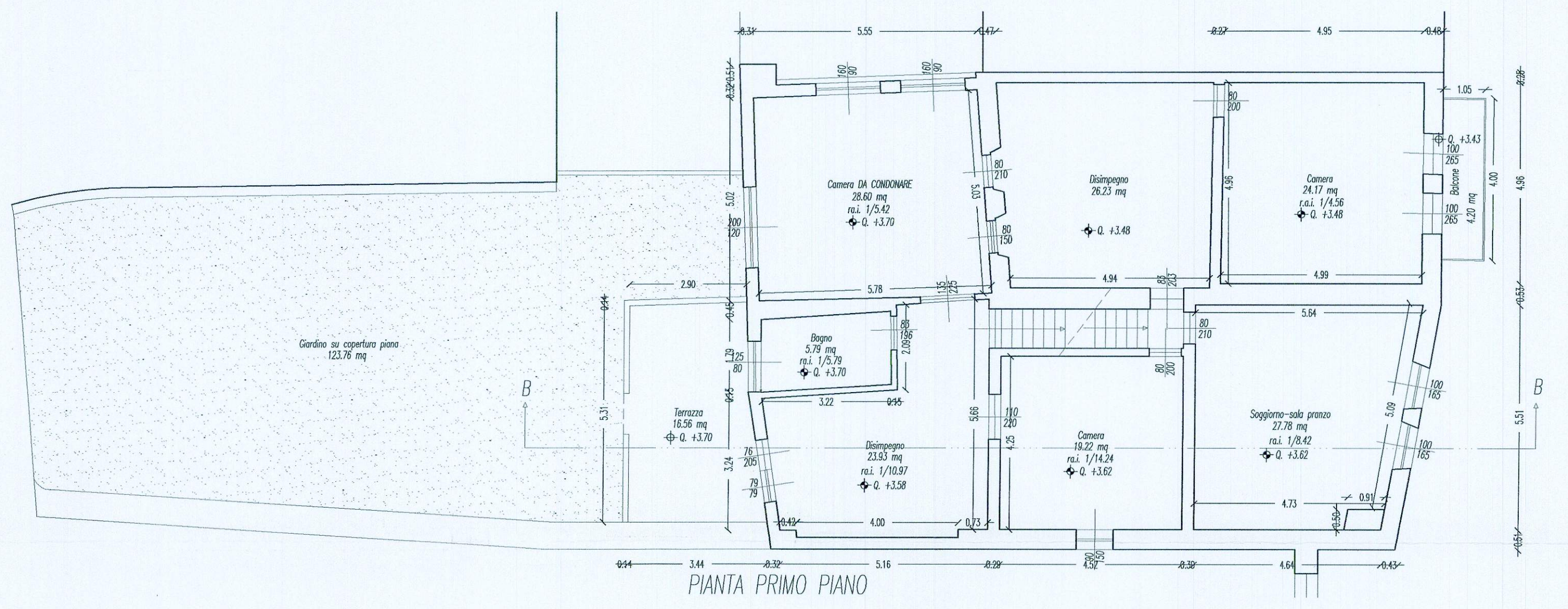
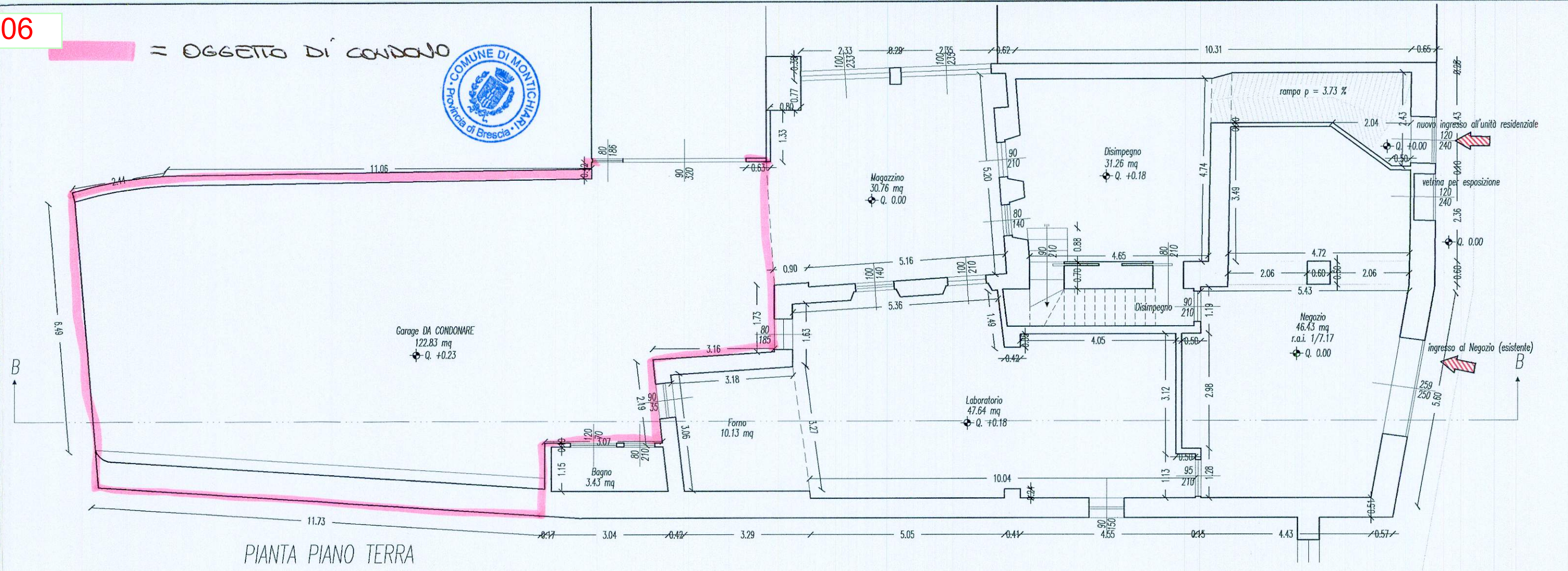


COMUNE DI MONTICHIARI
 PROVINCIA DI BRESCIA
 LAVORO: Condono edilizio
 INDIRIZZO: Via T. Speri n° 21
 COMMITTENTE: PODAVINI PAOLO e PODAVINI SIMONA

PROT. N°	1057	ALLEGATO:	3
DATA	Aprile 2007	PIANTE E SEZIONE STATO di	PROGETTO
AGGIORNAMENTI	1°	2°	3°

Il Committente
 Il Tecnico

Via XXV Aprile, 106 - 25018 Montichiari (BS) Tel. 030 2059451 Fax. 0305100381
 e-mail: info@lampertiprogettazioni.it - sito web: www.lampertiprogettazioni.it



COMUNE DI MONTICHIARI PROV. DI BRESCIA
UBICAZIONE LAVORO VIA: T. SPERI N° 21
SCALA 1/100 TAV. N. 2 PROT. N. 1057 DATA Maggio 2010

OPERE INTERNE

COMMITTENTE:

FORNERIA PODAVINI S.r.l.

RESIDENTI IN: SEDE IN: MONTICHIARI
VIA T. SPERI N. 21 PROV. DI BRESCIA

IL COMMITTENTE

[Signature]

IL TECNICO

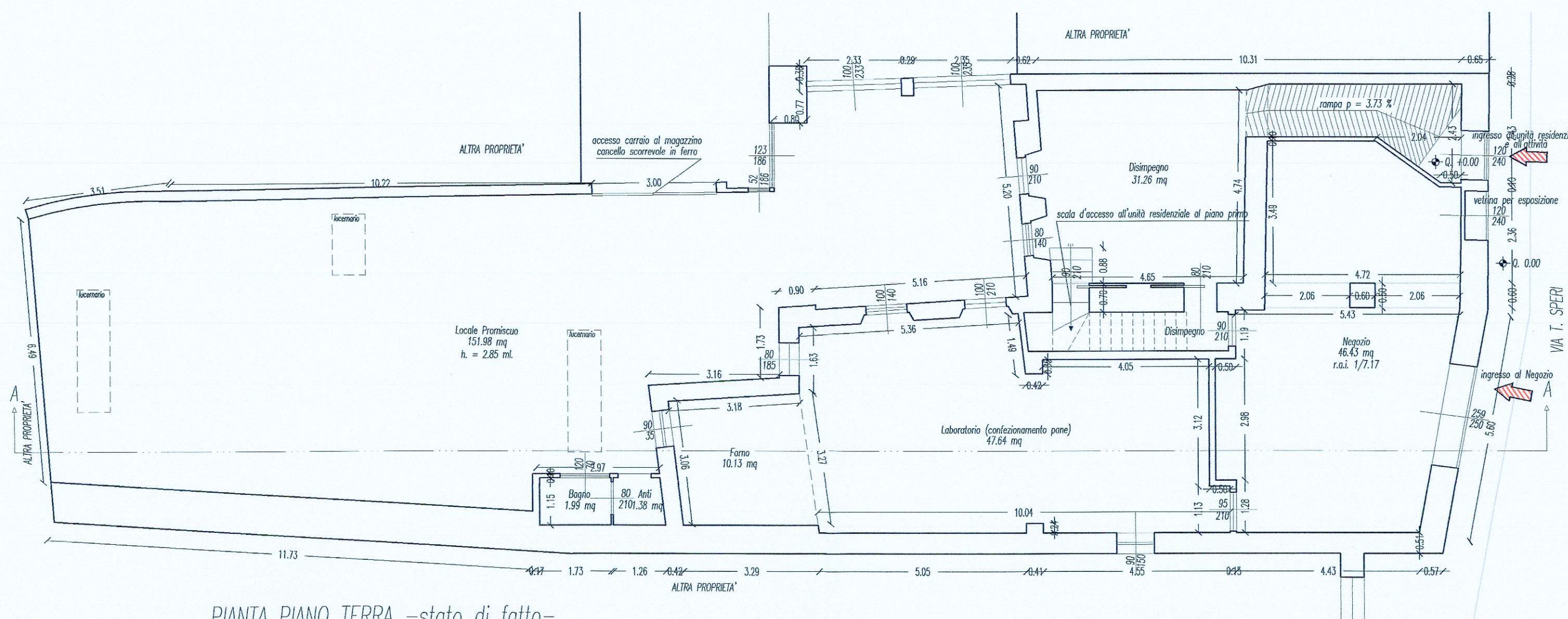
[Signature]



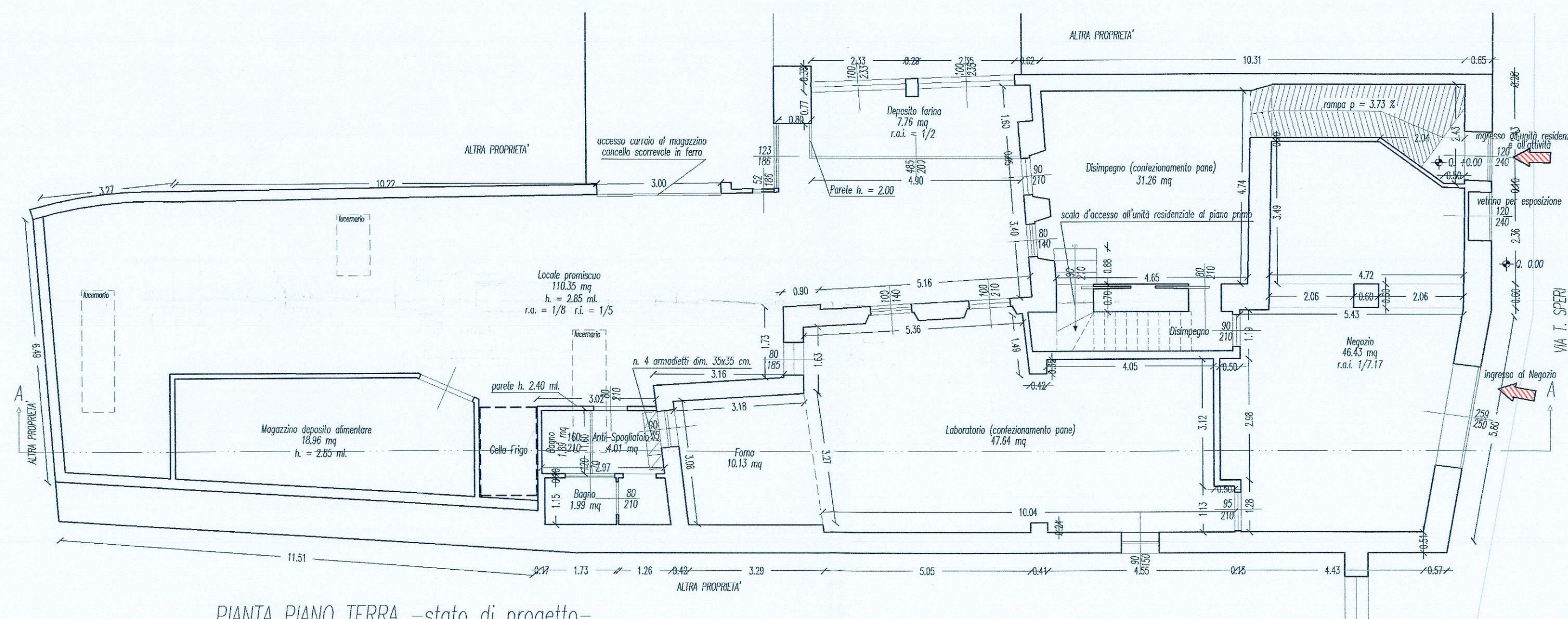
LAMPERTI Geom. LUIGI - TORTELLI Geom. IVAN

MONTICHIARI (BS) Via XV Aprile, 106 Tel. 030/2059451 Fax 030/5100381 P.IVA 02481370985 E-MAIL: info@lampionprogettazioni.it

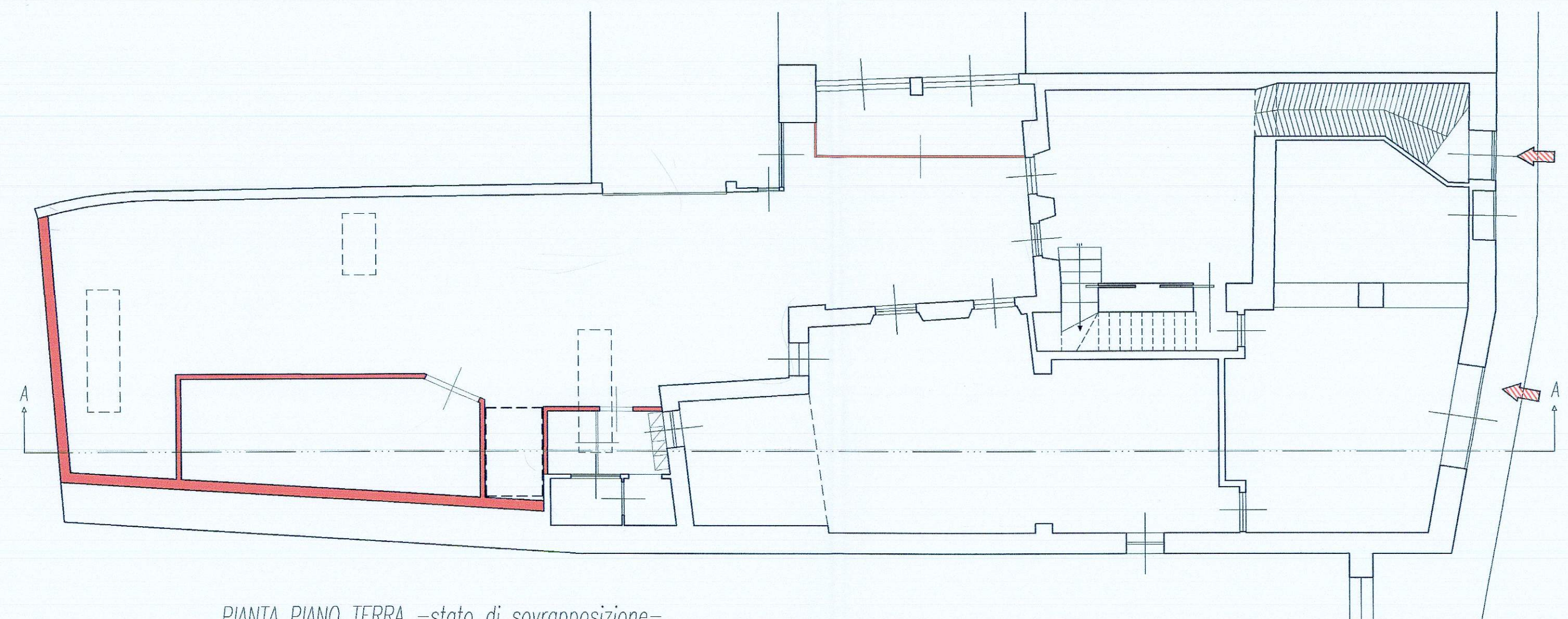
07 LUG. 2010



PIANTA PIANO TERRA -stato di fatto-



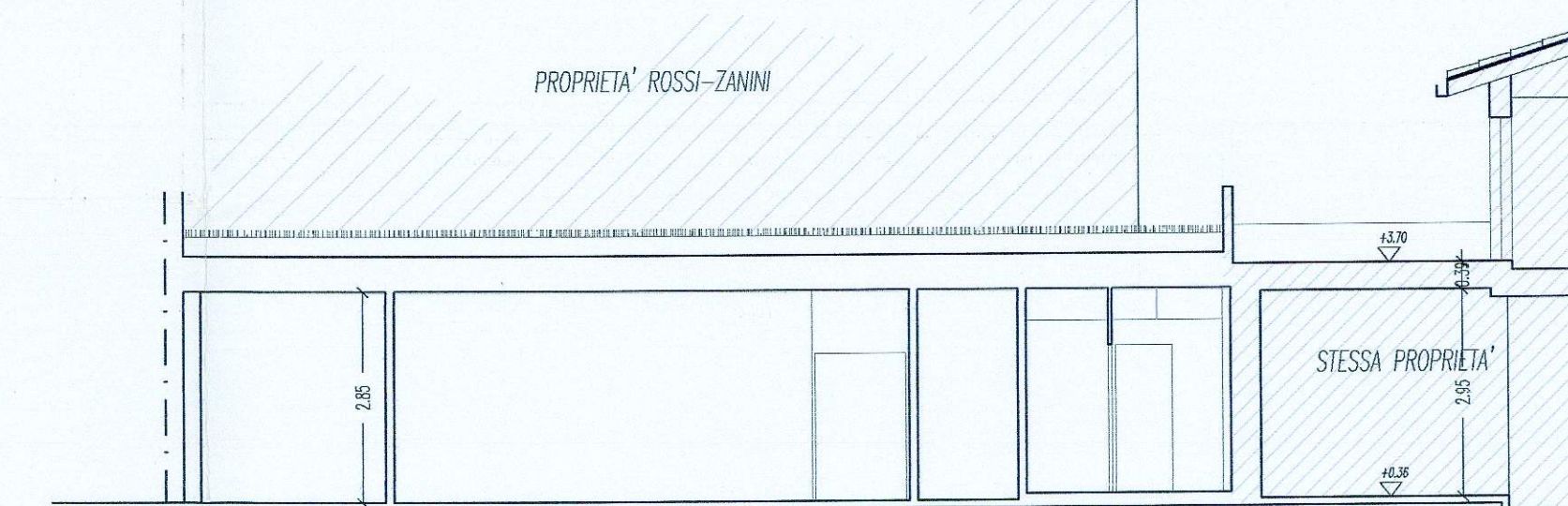
PIANTA PIANO TERRA -stato di progetto-



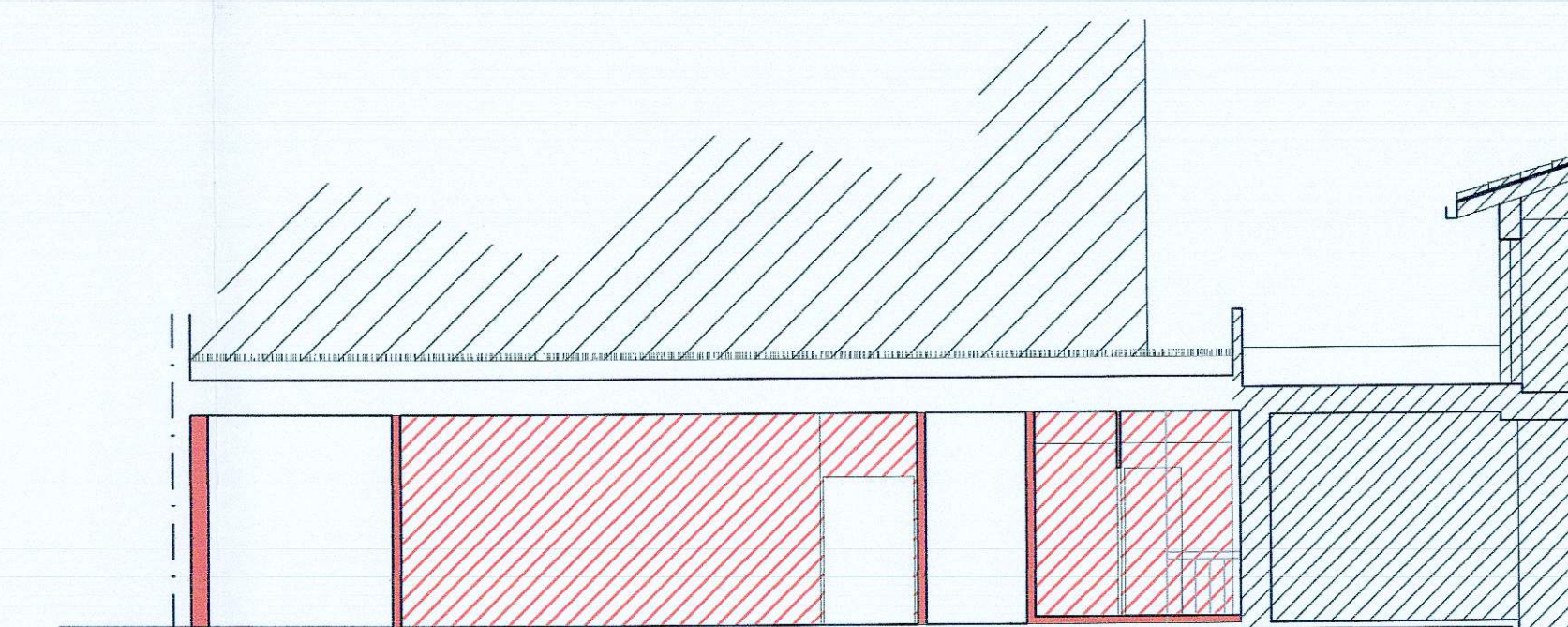
PIANTA PIANO TERRA -stato di sovrapposizione-



SEZIONE A-A -stato di fatto-



SEZIONE A-A -stato di progetto-



SEZIONE A-A -stato di sovrapposizione-

■ nuova costruzione

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO V.
CERTIFICATI DI AGIBILITA'.

Fonte dei dati _ Ufficio Tecnico Comune di Montichiari (BS).

MUNICIPIO DI MONTICHIARI
12385 Teemco
8 9
11 GIU. 1996

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE
DI MONTICHIARI



OGGETTO: Dichiarazione di fine lavori e richiesta di licenza d'uso.

Il sottoscritto PODAVINI BRUNO
Residente a MONTICHIARI in via TITO SPERI (tel. _____)
titolare della concessione edilizia nr. _____ per la costruzione: _____
in questo Comune in Via _____ N. _____
Fgl. 76 Mapp. n. 300;

DICHIARA

che la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata in data _____
e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso
previsti;

CHIEDE

Il rilascio della licenza d'uso PER ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL MINUTO

Allega:

- ☐ Ricevuta n. _____ in data 27/05/1996 per versamento concessione governativa
di L. 34.000
- ☐ Bolletta n. _____ del _____ comprovante il pagamento di L. _____
per diritto fisso visita dell'Ufficiale Sanitario.
- ☐ Dichiarazione dei seguenti Enti di nulla-osta:
_____ in data _____ n. _____
_____ in data _____ n. _____
- ☐ Collaudo statico (per eventuali lavori in c.a.) in data _____ a firma del Sig. _____
_____ iscritto all'Albo _____
della Provincia di _____ al nr. _____.

Con osservanza.

- ☒ Autorizzazione smaltimento acque nere (L. 319/76).
☒ Certificato potabilità dell'acqua o copia bolletta pagamento allacciamento acquedotto comunale.
☒ Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.
☒ Copia denuncia presentata per l'iscrizione al catasto.
☒ DICHIARAZIONE INGEGNERIA' STATICA
☒ DICHIARAZIONE TECNICO INCOMPLETO
☒ VERIFICA INFISSO NESSA A TERRA

IL RICHIEDENTE

Podavini Bruno

11 GIU. 1996 / 92



COMUNE DI MONTICHIARI

Provincia di Brescia

Ufficio tecnico
Edilizia Privata
Prot. n.12385

Montichiari, li 27.7.96

Oggetto: Richiesta di Licenza d'uso - negozio -
Immobile sito in via T.Speri, 21
Fg. 76 map.300
Concessione/autorizzazioni :
Richiesta documentazione integrativa il ==
Trasmessa documentazione integrativa il ==

Al Sig. Podavini Bruno
via T.Speri
25018 Montichiari

e p.c. ing.Leonardo Chiarini
via O.Romero
25018 Montichiari

In riferimento alla Vs. istanza di licenza d'uso, presentata in data 11.6.96 al n. 12385 di prot. ,
relativa alla

Vista la documentazione agli atti, relativa al rilascio della presente Licenza d'Uso,

SI COMUNICA

che essendo trascorsi quarantacinque giorni dalla data in cui l'istanza in premessa citata è risultata completa nella documentazione, si intendono prodotti gli effetti di cui all'art. 4 , 3° comma, del D.P.R. 22.04.94 n. 425, relativi al rilascio della presente Licenza d'Uso.

Distintamente,

X
IL SINDACO
(~~prof. Giliolo Badilini~~)



CITTÀ DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

DIRITTI DI SEGRETERIA €. 15,50

Prot. n. 33279
Pratica n. 677/2004

AGIBILITÀ IN SANATORIA
(Legge 28/02/1985 n. 47 e Legge 23/12/1994 n.724 art. 39, Legge 24/11/2003 n. 326 art. 32)

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO

Vista la domanda in data 10/12/2004, presentata da **PODAVINI PAOLO VIA TITO SPERI 21 MONTICHIARI BS, c.f. PDVPLA76B26F471S, PODAVINI SIMONA VIA MONTECHIARESA 27 MONTICHIARI BS, c.f. PDVSMN80H59F471S** intesa ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per **NUOVO GARAGE** in Montichiari in **VIA TITO SPERI, 21 sezione U foglio n. 76 mappale 300, sub. 15 – sub. 17** (del N.C.T.R. di Montichiari);

Riscontrato che i lavori sono stati ultimati in data 30.06.2002;

Verificato che le opere sanate non contrastano con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi (e degli infortuni per i casi in cui si rende necessario);

Vista la certificazione/relazione di idoneità statica in data 07/12/2005.

Visto l'art. 35, comma 20, della legge n. 47 del 28/2/1985 recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive;

DICHIARA

L'agibilità del seguente intervento edilizio:

NUOVO GARAGE in **VIA TITO SPERI, 21** di proprietà del Sig. **PODAVINI PAOLO VIA TITO SPERI 21 MONTICHIARI BS, c.f. PDVPLA76B26F471S, PODAVINI SIMONA VIA MONTECHIARESA 27 MONTICHIARI BS, c.f. PDVSMN80H59F471S**

Montichiari, lì **28 AGO. 2009**



**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
POLITICHE DEL TERRITORIO**
(Ing. Giovanni Fior)

Per ricevuta, lì _____

736/2010 Promemoria: deve essere firmata
da DIA del Distretto



Regione Lombardia
Comune di Montichiari
Provincia di Brescia

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL
TERRITORIO
Sportello Unico edilizia

P. Comune di Montichiari
PROTOCOLLO AA00 c_f471
N. 0025662
30/08/2010
Cla: 6.3 uepuep
UOC:

Oggetto: Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità:

☒ FINALE

La sottoscritta PODAVINI SIMONA

Residente a MONTICHIARI in VIA MONTECHIARESA

titolare dell'atto abilitativo: DITTA FORNERIA PODAVINI S.r.l.



Concessione Edilizia - Permesso di Costruzione - DIA - Autoriz. : N° e data del provvedimento	OGGETTO	Codice pratica	Riservato all'U.T.
D.I.A. del 28/04/2010	OPERE INTERNE PER REALIZZAZIONE LOCALI ACCESSORI ALL'ATTIVITA' DI FORNERIA	P.E. 219 / 2010	
+ DIA prot. 11497/2000		259/00	
+ DIA prot. 7711/2005		137/05	
+ DIA prot. 21284/2006		345/06	
+ P.C. in prosecuzione 69/2009		677/04	

relativo all'immobile sito in questo Comune in VIA T. SPERI 21

con l'identificativo catastale NCTR: Fg. 76 Map. 300 - 301

DICHIARA

Che la suddetta opera edile, iniziata in data 09/08/2010, è stata definitivamente ultimata in data 23/08/2010 e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto abilitativo sopra citato sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti;

CHIEDE

Il rilascio della agibilità per (destinazione immobile): COMMERCIALE

NUOVO
INSERIMENTO
IN SICRA
736/2010

ANNO 2011

Diritti di segreteria: € 40,00

CERTIFICATO N. 14

Prot. di riferimento n. 25.662

Pratiche edilizie n.: 259/2000 - 137/2005 - 345/2006 - 677/2004 - 219/2010

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'
PARZIALE**

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO

Vista la domanda in data 30/08/2010, prot. n. 25.662, presentata dalla ditta FORNERIA PODAVINI s.r.l., con sede a Montichiari in Via Tito Speri n. 21, tendente ad ottenere il certificato di agibilità relativo alla porzione al piano terra dell' IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE sito in VIA TITO SPERI n. 21, individuato dalla particella 300/parte del foglio 76 (NCTR di Montichiari);

Visti i seguenti atti abilitativi: DIA n.11497 del 17/05/2000, DIA n.7711 del 21/03/2005, DIA n.21284 del 10/07/2006, Permesso di costruire in sanatoria n. 69 del 28/08/2009, DIA n.13636 del 28/04/2010;

Visto che i lavori sono ultimati in data 23/08/2010, come da dichiarazione depositata agli atti;

Visto il Verbale di ispezione del geom. Bruno Ghidotti, Istruttore Tecnico presso il Dipartimento Politiche del Territorio, in data 14/02/2011;

Visto il regolamento edilizio comunale;

Visto il regolamento d'igiene comunale;

Rilevato che l'immobile è allacciato all'acquedotto e fognatura comunale;

Vista la dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 11 punto 1.2 del capo V° del Regolamento di attuazione dell'art. 1 della L.n.13/89 emanato con Decreto 14.06.1989 n.236 ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la certificazione ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera b, del DPR n.380/01;

Visto il verbale di collaudo delle opere portanti rilasciato dall' Ing. Mainetti Ruggero in data 16/03/2010, ricevuto dal Comune di Montichiari il 18/03/2011 al n° 05/2010 di posizione;

Viste le dichiarazioni di conformità alle norme del D.M. n. 37/08, rilasciate in data 20/10/2010 dalla ditta G.F. Impianti Elettrici di Giovanni Filippini per l'impianto elettrico;

Visto che l'immobile è stato accatastato, come da protocollo n. BS0136710 e n. BS0136711 in data 14/03/2011;

Vista la dichiarazione di esonero del Certificato Prevenzione Incendi;

Visti l' art. 221 del vigente T.U. delle Leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, e l'art. 25 del DPR 06 giugno 2001, n.380;

Richiamata la licenza d'uso in data 27/07/1996 (prot. n. 12385) relativa al negozio, facente parte dell'immobile di cui trattasi;

DICHIARA

l'agibilità della porzione al piano terra dell'immobile ubicato in Via Tito Speri n. 21, destinata ad attività commerciale e relativi locali accessori, identificata nel catasto fabbricati del Comune di Montichiari come segue:

- Foglio 76 , particella 300/parte, subalterno 23 – negozio/bottega, laboratorio e w.c. –
- Foglio 76 , particella 300/parte, subalterni 20-21-22 – magazzino, deposito, locale ad uso promiscuo –

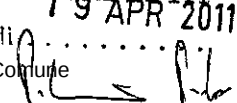
Montichiari, lì 06/04/2011



**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
POLITICHE DEL TERRITORIO**

(Ing. Diego Guerini)

Responsabile del procedimento
Geom. Bruno Ghidotti


PER RICEVUTA
19 APR 2011
*ddi.....


TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO VI.
SCHEDE CATASTALI PER CIASCUN SUB LOTTO INDIVIDUATO.
Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0136710 del 14/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Tito Speri

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 76

Particella: 300

Subalterno: 20

Compilata da:

Tortelli Ivan

Iscritto all'albo:

Geometri

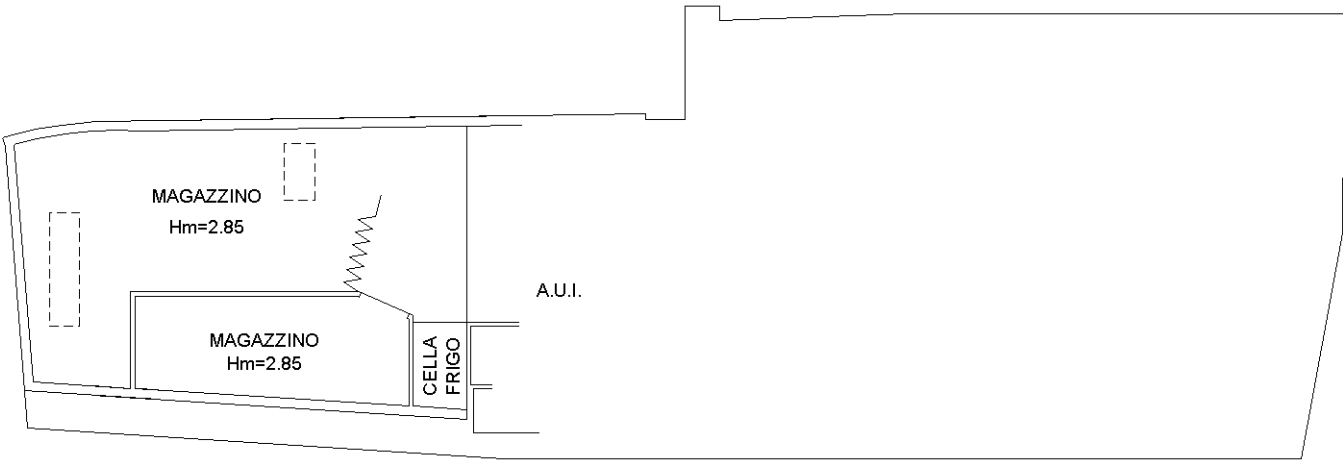
Prov. Brescia

N. 4722

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0136710 del 14/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Tito Speri

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 76

Particella: 300

Subalterno: 21

Compilata da:

Tortelli Ivan

Iscritto all'albo:

Geometri

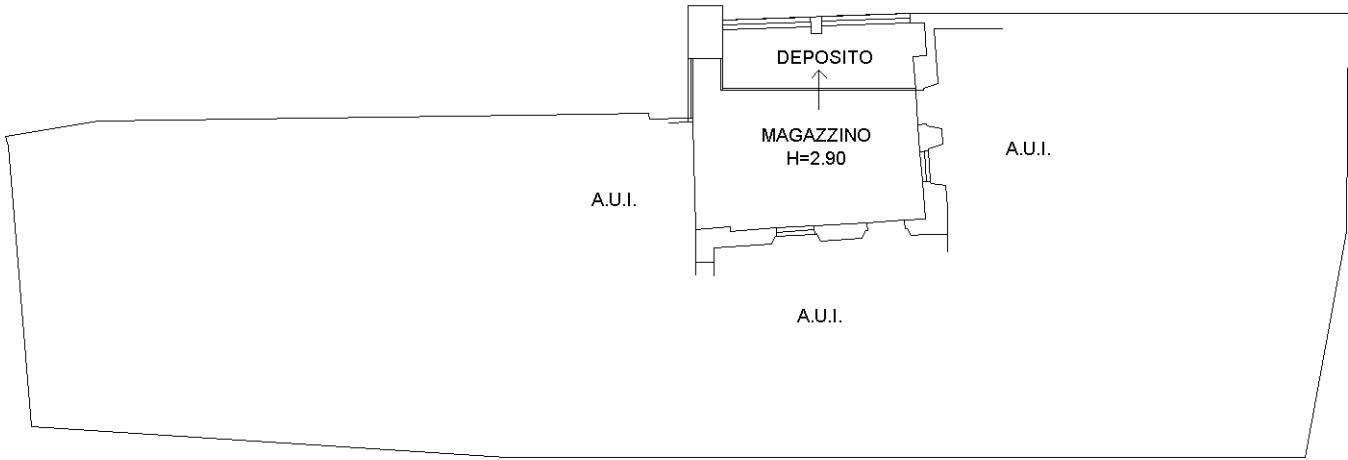
Prov. Brescia

N. 4722

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0136711 del 14/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Tito Speri

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 76

Particella: 300

Subalterno: 22

Compilata da:
Tortelli Ivan

Iscritto all'albo:
Geometri

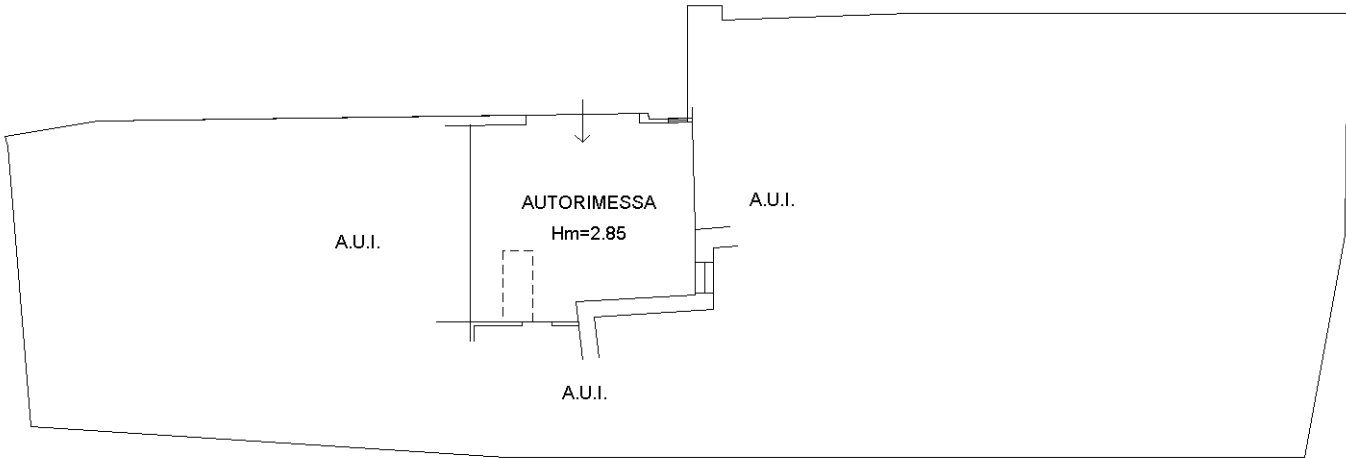
Prov. Brescia

N. 4722

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0136711 del 14/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari
Via Tito Speri

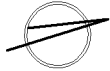
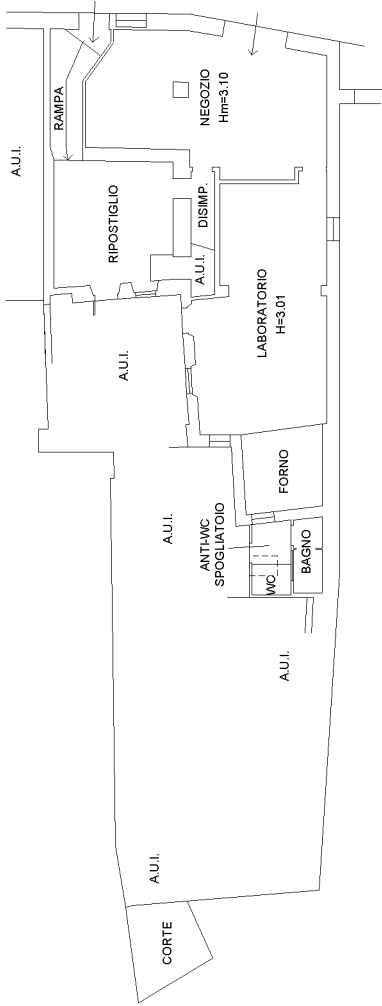
civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 76
Particella: 300
Subalterno: 23

Compilata da:
Tortelli Ivan
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 4722

Scheda 1 - Scala 1: 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0136712 del 14/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari
Via Tito Speri

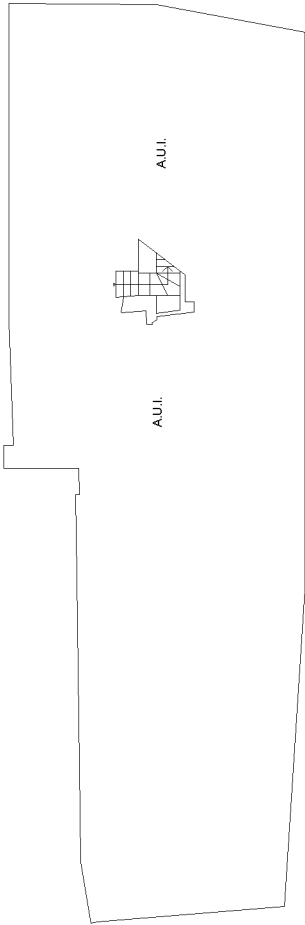
civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 76
Particella: 300
Subalterno: 24

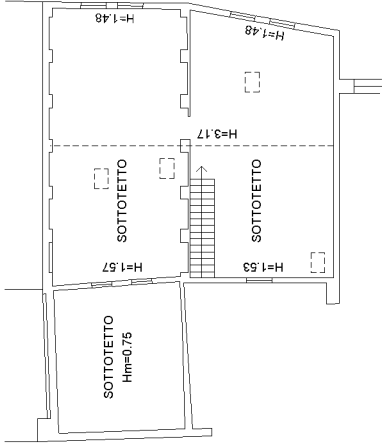
Compilata da:
Tortelli Ivan
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 4722

Scheda 1 - Scala 1: 200

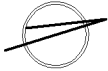
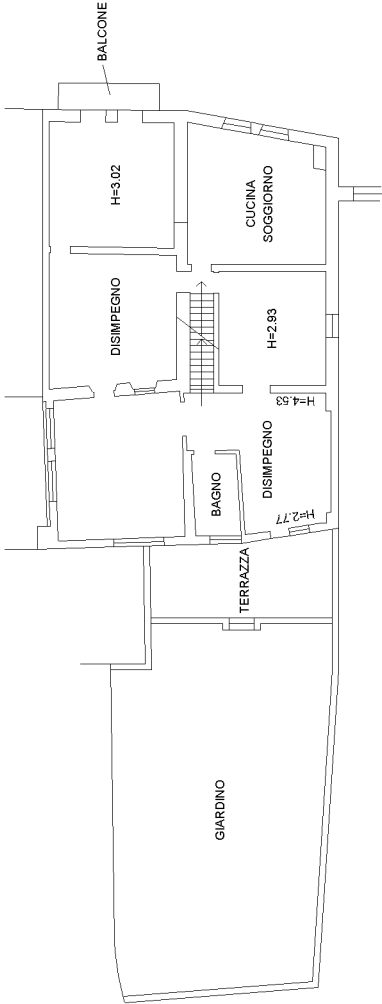
PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

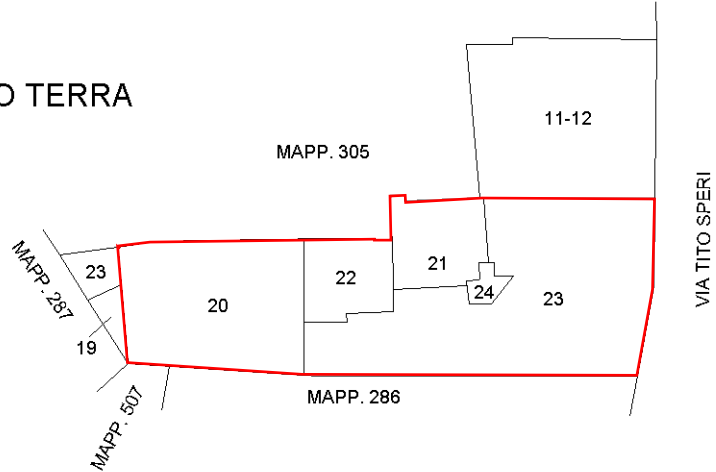
ALLEGATO VII.

**ELABORATI PLANIMETRICI DI SUBALTERNAZIONE DEI FABBRICATI
IN ESAME.**

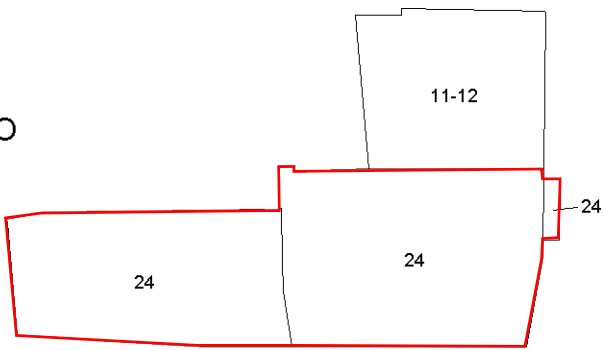
Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	
Compilato da: Tortelli Ivan			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Brescia		N. 4722	
Comune di Montichiari		Protocollo n. BS0136712 del 14/03/2011	
Sezione: NCT Foglio: 76 Particella: 300		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

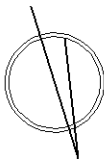
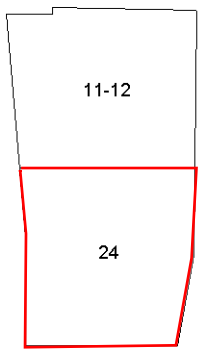
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Planimetria non attuale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTICHIARI	NCT	76	300		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via tito speri		T-1 - 2			ABITAZIONE
12	via tito speri		T-1 - 2			ABITAZIONE
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19	via tito speri	21	T			BCNC AI SUB. DAL 20 AL 24. CORTE.
20	via tito speri	21	T			MAGAZZINO
21	via tito speri	21	T			MAGAZZINO
22	via tito speri	21	T			AUTORIMESSA
23	via tito speri	21	T			NEGOZIO
24	via tito speri	21	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 114/2023

ALLEGATO VIII.

VISURE CATASTALI.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Brescia.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 76 Particella: 300 Sub.: 20

INTESTATI

1	BELTRAMI Giovanna nata a CAZZAGO SAN MARTINO (BS) il 30/03/1953	BLTGNN53C70C408T*	(8) Usufrutto 2/3
2	FORNERIA PODAVINI SRL sede in MONTICHIARI (BS)	02303130989*	(1) Proprieta' 1/3
3	PODAVINI Paolo nato a MONTICHIARI (BS) il 26/02/1976	PDVPLA76B26F471S*	(2) Nuda proprieta' 1/3
4	PODAVINI Simona nata a MONTICHIARI (BS) il 19/06/1980	PDVSMN80H59F471S*	(2) Nuda proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	76	300	20			C/2	4	81 m²	Totale: 101 m²	Euro 154,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	76	300	20			C/2	4	81 m²		Euro 154,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. BS0069832 in atti dal 14/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8673.1/2012)
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 76 Particella: 300 Sub.: 21

INTESTATI

1	BELTRAMI Giovanna nata a CAZZAGO SAN MARTINO (BS) il 30/03/1953	BLTGNN53C70C408T*	(8) Usufrutto 2/3
2	FORNERIA PODAVINI SRL sede in MONTICHIARI (BS)	02303130989*	(1) Proprieta' 1/3
3	PODAVINI Paolo nato a MONTICHIARI (BS) il 26/02/1976	PDVPLA76B26F471S*	(2) Nuda proprieta' 1/3
4	PODAVINI Simona nata a MONTICHIARI (BS) il 19/06/1980	PDVSMN80H59F471S*	(2) Nuda proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	76	300	21			C/2	4	31 m²	Totale: 37 m²	Euro 59,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	76	300	21			C/2	4	31 m²		Euro 59,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. BS0069832 in atti dal 14/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8673.1/2012)
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 76 Particella: 300 Sub.: 22

INTESTATO

1	FORNERIA PODAVINI SRL sede in MONTICHIARI (BS)	02303130989*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	76	300	22			C/6	3	29 m²	Totale: 31 m²	Euro 44,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. BS0069832 in atti dal 14/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8673.1/2012)	
1	NCT	76	300	22			C/6	3	29 m²		Euro 44,93		
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 76 Particella: 300 Sub.: 23

INTESTATO

1	FORNERIA PODAVINI SRL sede in MONTICHIARI (BS)	02303130989*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	76	300	23			C/1	7	96 m²	Totale: 121 m²	Euro 1.541,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. BS0069832 in atti dal 14/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8673.1/2012)	
1	NCT	76	300	23			C/1	7	96 m²		Euro 1.541,93		
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 76 Particella: 300 Sub.: 24

INTESTATI

1	BELTRAMI Giovanna nata a CAZZAGO SAN MARTINO (BS) il 30/03/1953	BLTGNN53C70C408T*	(8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con PODAVINI BRUNO
2	PODAVINI Bruno nato a GAVARDO (BS) il 23/11/1948	PDVBRN48S23D940B*	(8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con BELTRAMI GIOVANNA
3	PODAVINI Paolo nato a MONTICHIARI (BS) il 26/02/1976	PDVPLA76B26F471S*	(1) Proprieta' 1/2
4	PODAVINI Simona nata a MONTICHIARI (BS) il 19/06/1980	PDVSMN80H59F471S*	(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale

Unità immobiliare dal 14/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	76	300	24			A/3	2	7 vani		Euro 339,83	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. BS0069832 in atti dal 14/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8673.1/2012)	
Indirizzo			VIA TITO SPERI n. 21 Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F471 - Foglio 76 - Particella 300